atengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung M BEBAUUNGSPLAN ZUGEORDNETE EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE. Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) [:](INFORMATIV) - Gemarkung Laubenheim, Flur 6

Dem Bebauungsplan ist die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefüg

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO) maximale Gebäudehöhe - siehe textl. Festsetzungen maximale Traufhöhe - siehe textl. Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässing (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 Abs. 2, § 20 BauNVC

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Straßenbegrenzungslinie

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauG Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bode

Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm, Lärmpegelbereich III -Beispiel-

enzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB Kennzeichnung der maßgeblichen Erschließungsstraße zur Bestimmung der maximaler

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGE

vorgeschlagene Grundstücksgrenzer

(siehe Textliche Festsetzungen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

 die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den sowie nicht st\u00f6rende Hand Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zuge-

Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe sowie

Tankstellen.

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Schank- und Speisewirtschaften sowie

 Anlagen f
ür sportliche Zwecke. Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

> 1.1 Allgemeine Bestimmungen Bezugspunkt 0,0 m für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zu messen in der Mitte des Teils der Grundstücksgrenze, der an die Erschließungsstraße angrenz Für Eckgrundstücke wurde in der Planzeichnung die maßgebliche Straße für die Bestimmung des Bezugspunktes gekennzeichnet.

◆ = Teil der Grundstücksgrenze, der an die Erschließungsstraße angrenz

Erläuterungsskizze zur Bestimmung des maßgeblichen Bezugspunktes Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen an, so ist die maximale Traufhöhe sowie die maximale Gebäude höhe um das Maß der Steigung oder des Gefälles zu verändern. Das hierdurch gestattete Delta der Abweichung wird ergänzend auf max. 1,50

GHmax. = 9,00 m + "Delta" max. "Delta" = 1,50 m

Beispielhafte Skizze für Gebäude mit anderen Dachformen und Aufschüttung. Anpassung der maximalen Gebäudehöhe, wenn das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücks-

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (THmax) wird definiert als das Maß zu schen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Obei Die maximale Traufhöhe darf auf der gegenüberliegenden Fassadenseite der Gebäudes um max. 1,0 m überschritten werden.

> Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. 1.2 Die max. zulässige Traufhöhe (THmax) beträgt:

 für Gebäude mit einhüftigen Dächern: 6.80 m. bei Gebäuden mit anderen Dachformen wird keine Traufhöhe festgesetz

B Die max. zulässige Gebäudehöhe (GHmax) beträgt: für Gebäude mit einhüftigen Dächern: 8,00 m, für Gebäude mit anderen Dachformen: 9,00 m.

Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte maximal zuläss Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) 1.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. E sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) 3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.3.1 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb de

überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 3.3.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind jedoch zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervol sind Standplätze für Müllbehälter.

n Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt 3.4 Stellplätze und Garagen 4.1 Garagen ("Ga") und überdachte Stellplätze (sog. Carports)" sind nur innerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen, in den Flächen zwischen der überbaubaren Flä che und den seitlichen Nachbargrenzen sowie in den in der Planzeichnung gesonde gekennzeichneten Flächen zulässig. <u>-linweis:</u> Gemäß dem "Text- und Bildkommentar" zur Landesbauordnung Rheinland-Pfalz von Stich/G elmann/Porger ist der Begriff der "Nachbargrenze" bei der offenen Bauweise nach dem Wortlaut in § 2 Abs. 2 BauNVO ausschließlich in Bezug zur seitlichen Grundstücksgrenze zu setzen. In diesem Zusammenhang stellen Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen generell keine Nachbargrenzen im Sinne der

.2 Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-

.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 n zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO vorgesehene allgemein zulässigen Nutzunger (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .1 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit

> Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 1 Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksgrenze dürfen kein Zufahrten von bzw. zu den Baugrundstücken hergestellt werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo den, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a

> Die **Pflanzlisten** des Fachbeitrags Naturschutz sind Bestandteil des Bebauungsplan und unter Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden, gesondert ab-6.2 Landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet

5.2.1 M1: Begrünung der privaten Grundstücksflächen Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hoch stamm gemäß der Pflanzliste 1 in Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. in der Pflanzqualität Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. 5.2.2 M3: Gestaltung eines Grüngürtels

Auf der in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Fläche in nördlicher Weiter führung der Flächen für die CEF-Maßnahmen der Zauneidechse (s. M2), die mit M3 gekennzeichnet ist, ist als strukturreicher Grüngürtel mit Offenlandcharakter zu gestalten und langfristig zu sichern. Umwandlung der Ackerfläche in extensives, artenreiches Grünland

durch Einsaat mit eidechsenfreundlicher Saatmischung. Nach der Fertigstellungspflege: Mahd der Wiesenbereiche einmal im Jahr nicht vor 7. Juli und bis spätestens 28. Februar, im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens 31. Oktober ab zuschließen. Aufkommende Verbuschung ist regelmäßig - auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen - zu beseitigen. Abtransport des

Anpflanzung einer Wege begleitenden Baumreihe entlang der nördlichen und der östlichen Grenze der mit M3 gekennzeichneten Fläche aus 3 St. Wildobstbäumen im Abstand von 5 m zur angrenzenden Wegeparzelle. Hierzu sind Wildobstbäume der Pflanzliste 2 in Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. in der angegebenen Qualität zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von 10 m zu setzen. Ausfälle sind zu ersetzen Anpflanzung von inselartigen, verstreut liegenden Gehölzgruppen aus standortheimischen Arten der Pflanzliste 3 in Kapitel Fehler! Verweisquelle

Grenzabstände zu den angrenzenden privaten Hausgärten: 3 Gehölzgruppen à 30 m² Die angelegten Gehölzinseln sind der freien Entwicklung zu überlassen. Aufkom-

konnte nicht gefunden werden. in die Wiesenbereiche unter Beachtung der

mende Verbuschung ist regelmäßig - auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen - zu beseitigen. Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen

Hinweis: Die Realisierung des Vorhabens stellt aufgrund des Vorkommens der besonders stret schützten Zauneidechse einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG dar. V ological functionality-measures = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) sind innerhalb des Geltungsbereichs notwendig, die bereits vor Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen wirksam sein müssen. 6.3.1 M2: Artenschutzrechtliche Maßnahme "Zauneidechse":

Anlage und Entwicklung von Wiesen- und Ruderalflächen mit kleineren Gebüschen und Holz und Sandhaufen als neuer Lebensraum gem. Vorgabe des Fachbeitrags Ar-Gemäß den Angaben zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange und der Umweltbaubegleitung der "Konzeption Artenschutz Zauneidechse" (Viriditas: Ortsgemeinde Langenlonsheim, Bebauungsplan 'Kinsheck - Ratzengasse - In den, achtzehn Morgen', 4. Bauabschnitt, Konzeption Artenschutz Zauneidechse"; im Auf-

trag der OG Langenlonsheim; Weiler, 30,01.2017) sind folgende Maßnahmen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme umzusetzen (s. detaillierte Angaben der "Arten-

Die Entbuschung hat auf Flächen nach Angaben der Konzeption Artenschutz des

Büro Viriditas monomanuell innerhalb der nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu-

lässigen Frist im Zeitraum vom 01.10.2017 bis 28.02.2018 zu erfolgen. Verwen-

von Reisigschwaden als Leitlinien und, nach Zwischenlagerung, zum Abdecken

dung des Stammholzes zur Anlage von Holzhaufen, des Astholzes zur Anlage

Auf den ehemaligen Ackerflächen ist eine für Eidechsen angepasste Saatgutmi-

Auf Brachfläche Flst. 40 sind vorhandene Ablagerungen von Gehölzschnitt und

gen. Das Material kann zur Anlage von Leitstrukturen für die Vergrämung oder

von Versteckplätzen auf dem dauerhaft als Lebensraum zu erhaltenden Grün-

Vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen sind in den in der Konzeption Ar

tenschutz angegebenen Bereiche zu mähen (z. T. motomanuell) und zu mul-

chen, dabei sind in Richtung der Vergrämung schmale Altgrasstreifen und grö-

Es sind - gemäß den Angaben der Konzeption Artenschutz - Leitlinien aus Reisig

werden. Diese sind im Zuge der einzelnen Vergrämungsschritte stückweise rück-

im Vorfeld der Vergrämung anzulegen. Das Material kann beim Absetzen der

Gehölze oder durch Aufsammeln von Gehölzschnitt auf Parzelle 4 geworben

Innerhalb des neu herzustellenden bzw. zu optimierenden Eidechsenlebensrau-

mes sind, verteilt über die gesamte Fläche, an sonnenexponierten Stellen insg

lage der Habitatstrukturen hat zeitlich vor bzw. parallel zu Beginn der Vergrä-

mungsmaßnahmen zu erfolgen. Im Detail sind die Strukturen an den zuvor sei-

tens der Umweltfachbegleitung markierten Standorten wie folgt anzulegen (siehe

samt jeweils 20 Sand- und Holzhaufen paarweise benachbart anzulegen. Die An-

streifen am Südrand des 4. Bauabschnittes verwendet werden.

Anlage von Leitlinien aus Reisig im Vorfeld der Vergrämung

Anlage von Sonnen-, Versteck-, Eiablage- und Nahrungsplätzen

Gartenabfällen im Winter, während der Vegetationsruhe der Eidechsen, abzutra-

Einsaat mit eidechsenfreundlicher Saatmischung

Abtragen von Vergrämungshindernisser

ßere Altgrasinseln zu belassen.

trages Naturschutz):

Vorbereitende Maßnahmen:

Rodung von Gehölzen

schung auszubringen.

Die Eidechsenhabitate und ihr unmittelbares Umfeld sind bei Bedarf gemäß d Anweisungen der Umweltfachbegleitung durch Jäten der Vegetation bzw. durch schutz Zauneidechse - Konzeption Vergrämung" des Büro Viriditas bzw. des Fachbei-Mahd mit Freischneidern offen zu halten. Mittel- bis langfristig hat die Freistellungspflege mindestens einmal jährlich zu erfolgen.

Vegetationsbeseitigung bei Bedarf

ßige Kontrolle des Reptilienzaunes.

Begleitende Maßnahmen

Anlage von Sonnen- und Ruheplätzen für Eidechsen

zudem mit schwächeren Ästen.

von Juni bis August.

Flatterband o. ä. zu markieren.

Das Holz ist zu stabilen Haufen aufsetzen.

Anlage von Eiablageplätzen für Zauneidechsen

Markierung des Eidechsenlebensraumes mit Flatterband

nlage von 20 Holzhaufen als Habitatstrukturen für Zauneidechsen, Mindes

größe der Holzhaufen 1m³ (1,5m x 1,0m x 0,75m), Ausrichtung der Holzhau-

n in Ost-Westrichtung. Die Holzhaufen sind aus Baumholz mit möglichst

dunkler Borke zu errichten, Mindeststärke der Aststücke 5 cm, Abdeckung

Abdecken der Holzhaufen mit Reisig als Deckung und Schutz gegen Präda

Anlage von 20 Sandhaufen als Eiablageplatz, Material: Füllsand, Mindest-

Partielles Abdecken der Sandhaufen mit Reisig bzw. Mahdgut als Deckur

Freihalten der Haufen vor dichter Vegetation durch manuelles Beseitigen

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Eidechsenlebensräume im Süden m

Die Vergrämung erfolgt in insgesamt 13 Schritten in südlicher und östlicher Richtung

ausgehend vom West- und Nordrand des besiedelten Lebensraumes, durch Abde-

cken mit Silofolie. Vorbereitend vor dem Auslegen der Folien ist der betreffende Ver-

grämungsabschnitt mindestens 2 Tage zuvor in Anwesenheit der Umweltfachbeglei-

tung zu mähen, Versteckmöglichkeiten sind zu entfernen, die Leitstrukturen zurückzu

pauen. Die Vergrämungsmaßnahmen dürfen nur bei Witterungsbedingungen erfol-

Nach Erreichen der Grenze des dauerhaft zur Verfügung stehenden Lebensraumes

wird entlang dieser Grenze ein Reptilienschutzzaun errichtet, um eine Wiedereinwan-

derung der Eidechsen in das Baugebiet zu verhindern. Der Zaun bleibt bis zu Beginn

der Baumaßnahmen stehen bzw. wenn die Bebauung nicht unmittelbar nach der Er-

schließung erfolgt, bis zur Bebauung der angrenzenden Baugrundstücke. Regelmä

Witterung, maximal mittlere Bewölkung, maximal schwacher Wind).

gen, die eine Aktivität der Zauneidechsen zulassen (Temperaturen > 10 ° C, trockene

dichten Aufwuchses und Mahd der südlich vorgelagerten Bereiche in der Zeit

größe der Sandhaufen: 2m³, Ausrichtung der Sandhaufen in Ost-West-Rich

Der Bereich zwischen den Eidechsenhabitaten und ihrem unmittelbaren Umfelist bei Bedarf gemäß den Anweisungen der Umweltfachbegleitung zu mähen. Die Mahd kann als Mulchmahd erfolgen. Das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben. Nach Erreichen eines wiesenartigen Zustandes ist die Fläche einmal jährlich unter Erhalt von Altgrasbeständen auf 20 % der Fläche zu mähen bzw. zu mul-

Umweltfachbegleitung im Jahr der Vergrämung und den beiden darauffolgende Jahren bis zum Beginn der Baumaßnahmen und baubegleitend Erfolgskontroll zur Funktionalität der Vergrämung und der CEF-Maßnahmen falls erforderlich Konzeption und Durchführung weiterer CEF-Maßnahmen Koordination der Bio oppflegemaßnahmen im Zielbereich der Vergrämung."

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen wird ein Anteil von 25,61 % an den Maßnahmen M2 und M3 sowie den dem Bebauungsplan gem.

§1a Abs. 3 S. 4 i.V.m. § 11 BauGB vertraglich zugeordneten Fläche und Maßnahmen in Laubenheim als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet. Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden:

 sowie ein Anteil von 74,34 % an den Maßnahmen M2 und M3 sowie den dem Bebauungsplan gem. §1a Abs. 3 S. 4 i.V.m. § 11 BauGB vertraglich zugeordne ten Fläche und Maßnahmen in Laubenheim als Sammelersatzmaßnahme zuge-

oder Minderung vor schädlichen Gefahren im Sinne des Bundesimmissions schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anfor-

derungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. linweis: Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim, Fachbereich 3 (Naheweinstraße 80, 55450 Langenlonsheim) eingesehen werden

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) 2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie

ebene ist das jeweils angrenzende Straßenniveau.

oder Lagerflächen benutzt werden.

Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. <u>Hinweis:</u> In der Tabelle 8 werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen a geben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflä chenanteil bis 40 %) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutz

samten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 de DIN 4109 zu korrigieren.

Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in Freihalten der Haufen vor dichter Vegetation durch manuelles Beseitigen dichten Aufwuchses und Mahd der südlich vorgelagerten Bereiche in der Zeit Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m² abelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach

Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis S_(W+F)/S_(G)

ßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind auf Flächen, für die Lärmpe gelbereiche festgesetzt sind, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthalts-Hinweise zum Baugrund äumen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige schallge dämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen die eine ausreichende Belüftung sicherstellen

erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,r

uszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8

führen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der ge

Korrektur +5 +4 +3 +2 +1

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sic

nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszu

des Außenbauteils in dB

sg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Aufenthaltsräume in Wohnungen,

Übernachtungsräume in Beherber-

gungsstättten, Unterrichtsräume und

1.4 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, sc weit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Stra

9.1.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschunger Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie ten ausgesteifte Gründungen ausgeführt werden. außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zuläs In diesem Zusammenhang sind bauliche Nutzungen / Maßnahmen im Bereich d

<u>Hinweis:</u> Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbaulastträger unmittelbar no nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstütze auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentur 3ende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegange st. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 l

NACH ANDEREN RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Böschungen, Stützmauern oder unterirdischen Stützbauwerke unzulässig, wenn hier

durch die konstruktive Hilfsfunktion für den Straßenkörper nicht mehr erfüllt werden

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hier: Rechtsförmlich festgestellte Wasserschutzgebiete nach § 51 Abs. 1 WHG Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III des durch Rechtsverordnung (RVO vom 07.02.1990, Az.: 56-61-7-11/88) festgestellten

bandes Wasserversorgung Trollmühle, Windesheim. Die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der ergangenen Rechtsverordnung si

einhüftiges Dach

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES) Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumliche

inkwasserschutzgebietes "Bretzenheim" (Nr. 401260813) zu Gunsten des Zweckver-

Geltungsbereich des Bebauungsplans. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

.1 Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. 1.1.2 Für Hauptgebäude mit geneigten Dächern beiderseits der Firstlinie beträgt die Min-

geneigtes Dach mit First

destdachneigung 20°. .1.3 Für Hauptgebäude mit einem einhüftigen Dach ist ausschließlich eine Dachneigung zwischen 10° und 20° zulässig.

die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung Bei Gebäuden mit einem einhüftigen Dach darf der Dachüberstand am First max 1,00 m, gemessen in der Horizontalen, betragen

nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. .2 Die Bereiche der Vorgärten (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade) dürfen nicht dauerhaft als Arbeits-

Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO) .1 Aus Baustoffen errichtete straßenseitige Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) und Stützmauern dürfen maximal 1,20 m hoch sein. Bezugs 3.1.2 Aus Baustoffen errichtete Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen

Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO) .1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück herzu-

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

 Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwider Freiflächen- und Bepflanzungsplan

 Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

• Für das Planungsgebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Hinweise auf mögliche großräumige Senkungen vor. Angaben zur Ursa-Archäologische Denkmäler und Funde che können derzeit nicht gemacht werden. Weiter ist im Untergrund voraussichtlich mit schrumpf-/ quellempfindlichen Schichten zu rechnen. Das Landesamt für Geo-Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und logie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt vor diesem Hintergrund die Durch-Funde bekannt. Vorsorglich wird seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe führung objektbezogener Baugrunduntersuchungen. Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz jedoch eine frühzeitige, geomagnetische Prospektion des Geländes empfohlen. Unabhängig von den Ergebnissen der Baugrunderkundung empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz im vorliegenden Fall auf aufgelöste

Da unabhängig von dem vorgenannten bei Erdbewegungen Fundstellen kultur Gründungen, wie Streifen- und Einzelfundamente zu verzichten. Stattdessen sollschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstör werden könnten, ist der Beginn sämtlicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens i Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020. doch vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail bei der zuständigen Fac behörde anzuzeigen (GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, DIN EN 1997-1 und -2, DIN. 1054) zu berücksichtigen. Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-

mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333). Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis ur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschich be, Direktion Landesarchaologie, Außenstelle Mainz in die Bauausfunrung und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonen-Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnah

rial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden. Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung

Altablagerungen / Altlasten

der Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmate-

Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Langenlonsheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.

Grüngestaltung und Grenzabstände

Hinweise zum Schutz des Oberbodens

Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

> nr stark wachsende Bäume: 00 m - alle übrigen Beerenobststräucher ark wachsende Bäume - alle übrigen Bäume - Hecken bis zu 1,0 m Höhe Walnusssämlinge 4,00 m - Hecken bis zu 1,5 m Höhe - Kernobst, stark wachsend 2,00 m - Hecken bis zu 2,0 m Höhe Kernobst, schwach wachsend 1,50 m - Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß stark wachsende Sträucher - alle übrigen Sträucher

biets (Festsetzungs-Nr.: 401260813, Name: Bretzenheim; Rechtsverordnung vom

07.02.1990, Az.: 56-61-7-11/88). Die Vorschriften der Rechtsverordnung sind zu

Gem. § 46 LNRG sind insbesondere an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbs gärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen höhere Abstände (Verdopplung) einzuhaltenden. Ausgenommen hiervon sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten -Populus) und Nr. 2 a (z.B. Wallnuss-Sämlinge), bei denen nur der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

Hinweise aufgrund der Lage des Plangebiets in dem durch Rechtsverordnung festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet "Bretzenheim" (ROV Nr. 401260813) Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Trollmühle, Windesheim abgegrenzten TrinkwasserschutzgeHinweise zum Eisenbahnbetrieb

setzlichen und technischen Anforderungen erfüllt werden, derzeit des ATV/DVC

Arbeitsblattes A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten"

Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für

Das von Dachflächen abfließende Oberflächenwasser darf innerhalb des Plange

biets ausschließlich dezentral über die belebte Bodenzone (z.B. mit Rasen begrün-

ter Mutterboden) versickert werden. Sonstiges anfallendes Oberflächenwasser ein-

schließlich des von Verkehrsflächen abfließende Oberflächenwasser ist aus den

rinkwasserschutzgebiet hinauszuleiten, kann jedoch außerhalb des Wasser-

schutzgebiets über die belebte Bodenzone (z.B. mit Rasen begrünter Mutterbo-

tungen, wenn sichergestellt ist, dass diese abgedichtet sind und eine Ableitung

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der bundesweit gültigen Ve

Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten

Bohrungen, z.B. für Erdwärme, stellen eine Gefahr für das Grundwasser dar und

Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftu

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwas

Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist

einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzufü

Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989,

ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen

Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersys-

men, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich z

verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäolo

gie, Standort Mainz, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten

anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich

die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978,

GVBI. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014

GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologi-

sche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unver

ändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch

nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kultu-

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologi-

geführt werden können, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmal-

durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von

Vorschriften (DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäu-

en, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und DIN

998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtli-

nien für die Planung") sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Was

serwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt "DWA-M 162"), des Deut-

schen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) ("DVGW-Merkblatt GW 125

blatt "FGSV Nr. 939") zum Thema "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle"

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiliger

Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau

rende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgunganlagen

ßungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu infor

mierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwal

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschli

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausfü

sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merk-

unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-

schen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Ret-

tungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den

Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durch-

relles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz.

Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der

Im Hinblick auf eine mögliche gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums

schutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme.

eitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

von Trennwänden) zu treffen.

tung Langenlonsheim erfragt werden.

Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage

den Stoffen, außer Heizöl für den Hausgebrauch, verboten ist.

vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.

Zentrale Versickerungsanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind zentrale Rückhal-

ordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) er-

olgen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Lagerung von wassergefährden-

Uberwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen.

den Straßen- und Wegebau verwendet werden

den) zur Versickerung gebracht werden

aus dem Wasserschutzgebiet aufweisen.

müssen hydrogeologisch bewertet werden.

Bei Verlegung von Abwasserleitungen müssen die Anforderungen der gültigen ge Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte, weist daraufhin, dass und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die

> entstehen können (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magne sche Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könfür Baumaßnahmen in der Nähe von Gleisanlagen ist allgemein zu beachter Bei der Neuversiegelung von Flächen und Änderungen an der derzeitigen E wässerung ist darauf zu achten, dass zusätzliche Oberflächenwasser und

sonstige Abwässer dem Bahngelände nicht zugeleitet werden dürfen. Es is

eine geeignete Entwässerung zu erstellen. Die örtliche Entwässerungssituation (z.B. Vorflutverhältnisse, Durchlassausläufe) darf nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. Im Zuge baulicher Maßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen (Bau- und Betriebsanweisung, Krananweisung, Bauzaun, ...) erforderlich. Der Umfang und die Notwendigkeit von Sicherungsmaßnahmen sind vor Bauablauf, den verwendeten Baumaschinen und von der Entfernung zur

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte, weist daraufhin, dass für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der Nähe von Bahnanlagen die

DB Netz AG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen ist. Hierzu

ind aussagekräftige Planunterlagen vorzulegen. Je nach Art einer Bebauung kör

nen sich in diesem Zusammenhang Einschränkungen/Vorgaben in Bezug auf die

angrenzende Bahntrasse ergeben. linweise zum Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Plangebiet Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet darum:

Gleis abhängig und müssen im Vorfeld abgestimmt werden.

in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit ei ner Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Tele kommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die dinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leiingsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmal

früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Plangebiet ist der Deutschen Telekom Technik GmbH eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege zu ermöglichen. In Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH sind dieser früh eitig Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen zur Verf

nahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so

Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, ir Des Weiteren bittet die Deutsche Telekom Technik GmbH sicherzustellen, dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionie rung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger er-

gung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen

Hinweise zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Erdgas Die Westnetz GmbH teilt mit, dass vorgesehen ist, um nachträgliche Straßenauf

> brüche zu vermeiden, im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und im Zuge des Straßenausbaus Stromleitungen und Erdgas-Hausanschlüsse mit zu verlegen. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Westnetz GmbH im Plangebiet ca ,5 m lange Strom-Anschlussleitungen auf die Baugrundstücke zu verlegen, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden. Auf die verlegten Stromanschlüsse auf den Grundstücken ist zu achten, da diese unter elektrischer Spannung stehen.

Hinsichtlich der geplanten Vorabhausanschlüsse für Erdgas gilt folgendes: Auf die verlegten Anschlüsse ist zu achten, da diese unter Druck stehen. Be Nichtnutzung des Gasanschlusses ist dieser durch den Grundstücksbesitzer zu dulden. Bei einem Rückbau des Anschlusses trägt der jeweilige Grund stücksbesitzer die Kosten.

4 Hinweise zum Brandschutz Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindesten

Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr zu verfahren. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen /erkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Ve waltungsvorschrift verlangt werden.

analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt

und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger

zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche lie gen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 cbm/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frank-

furt/Main, Ausgabe Februar 2008). Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydrante darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilde

Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicher Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und leuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang

len, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie die flächige durch Bauvorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehr auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden dürrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen. Als Vorgarten gilt durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissione hierbei die Fläche zwischen Hausfront und Straßenverkehrsfläche.

> Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzent-

> > sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und de Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab: technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen

Prunus avium von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner) geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Ge-Prunus padus...... steine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, Pyrus salicifolia wie beispielsweise tektonische Störungen) Sorbus aucuparia...... Sorbus domestica

(http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html, Stand 2014) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist in der Gemeinde Langenlonsheim mit einen erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Be denluft) mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubik-

sungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich aaf, für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darun dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalzgenutzt werden können.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6

der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten: Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriteradongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei

bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes, fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter, zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren

Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik "Radon in

(Naheweinstraße 80, 55450 Langenlonsheim) eingesehen werden.

Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth

gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegener

lauswand oder Einfriedung angebracht werden.

15 Hinweise zur Grundstücksgestaltung Es wird empfohlen Vorgärten wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustel-

Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial sind zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge und -zufahrten sowie die planungs-Blickdichte Einfriedungen sollten nur im Bereich der Terrassen realisiert werden.

ration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Rador

Acer campestre...... Malus silvestris..... Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit Malus floribunda......

a radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte

Prunus avium ... Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Pyrus pyraster..... chluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Sorbus aucuparia...... Sorbus domestica Speierling M3 - Pflanzliste 3: Gehölzinseln

Pflanzqualität: Hochstamm mehrfach verpfl. eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter Steinweichsel Prunus mahaleb

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm meter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen. Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Hundsrose Weinrose.....

des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von

Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten jährlichen Radonverfügbarkeit,

Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma), Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0). Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für

Gebäuden bzw. in der Bodenluft" die Radon-Informationsstelle im Landessamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeinde Langenlonsheim, Fachbereich 3

schaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flä chen. Ausgenommen hiervon sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1a (Ausnahme: Pappel-Arten - Populus) und Nr. 2a (z.B. Wallnuss-Sämlinge),

PFLANZENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

bei denen nur der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

M3 - Pflanzliste 2: Wildobst für Baumreihe

Bibernell-Rose

. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Rhamnus cathartica......

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB

Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten. Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirt-

(Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-

ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflar

zenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

M1 - Pflanzliste 1: Bäume zur Bepflanzung der Baugrundstücke Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen Aesculus x carnea "Briotii" Rotblütige Rosskastanie

...... Zier-Apfel Traubenkirsche . Weidenblättrige Birne

Sorbus torminalis Elsbeere

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Bal-... Wildbirne

..... Rosa canina

...... Kreuzdorn

Der Rat der Gemeinde Langenlonsheim hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 die Aufstellung die

bliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am

ühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Bekanntmachung

3b. <u>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER</u>

ıngsabsichten informiert und aufgefordert eine Stellungsnahme bis zum 26.09.2016 abzugeben

nung berührt werden kann, mit Schreiben vom 02.07.2018 erneut gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am

neinderat hat nach vorangegangener Prüung gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung an

Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 22.02.2019 mit der Begrüß

USTIMMUNG ZUM PLANENTWURF UND BESCHLUSS ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG:

0.08.2018 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen den Bebauungspl

erfahren beteiligt. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 06.08.2018.

.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.

er wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die

. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

. <u>FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG:</u>

n 29.06.2018 im Zeitraum vom 09.07.2018 bis zum 23.07.2018.

ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG:

in der Zeit vom 04.03.2019 bis zum 04.04.2019 öffentlich aus

emäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.02.2019 eingeleitet.

FENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES

Wolliger Schneeball Viburnum lantana

.... Rosa rubiginosa

...... Rosa spinosissima

vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen

Fassung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434). . Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geänder durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBI. I S. 3465). . Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBI, I S. 1274), zuletzt

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBI. S. 583). Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVB S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBI. S. 55, 57).

TEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELAN erfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde/

USTIMMUNG ZUM PLANENTWURF UND BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHE derat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung a

lfgrund des § 24 GemO und § 88 LBauO hat der Gemeinderat die auf Landesrecht beruhenden örtlic rschriften des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 11.04.2019 als Satzung beschlossen.

grund des § 10 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat den Bebauungsplan mit Übernahme der au andesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am 11.04.2019 als Satzung beschlosse

Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzunge rdnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit ı Willen des Gemeinderates überein für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalte Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraf

lie ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sc ie öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 24 Abs. 3 Gem

Hinweis: Gem. § 233 Absatz 1 Satz 1 BauGB werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In diesen Zusammenhang bestimmt § 245c BauGB ergänzend, dass, abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 BauGB, Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden könn enn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange na § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet word Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Datum

vom 25.04.2016 eingeleitet wurde, wird das vorliegende Bebauungsplanverfahren unter Anwendung der

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in de

eichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI 1991.I S.58), zuletz geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBI. I S. 432). . Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBI. S. 36 zuletzt geändert durch Drittes Landesgesetz vom 15. Juni 2015 (GVBI. S. 77).

> 2. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geänder durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBI. S. 245).

BEBAUUNGSPLA

Dipl. Ing. Walter Rupper

"KINSHECK / RATZENGASSE und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen IN DEN ACHTZEHN MORGEN. 4. BAUABSCHNITT

e Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 04.04.2019. LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Peter Riedel

S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBI. I S. 3370).

. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBI. S. 448

BERSICHTSLAGEPLAN