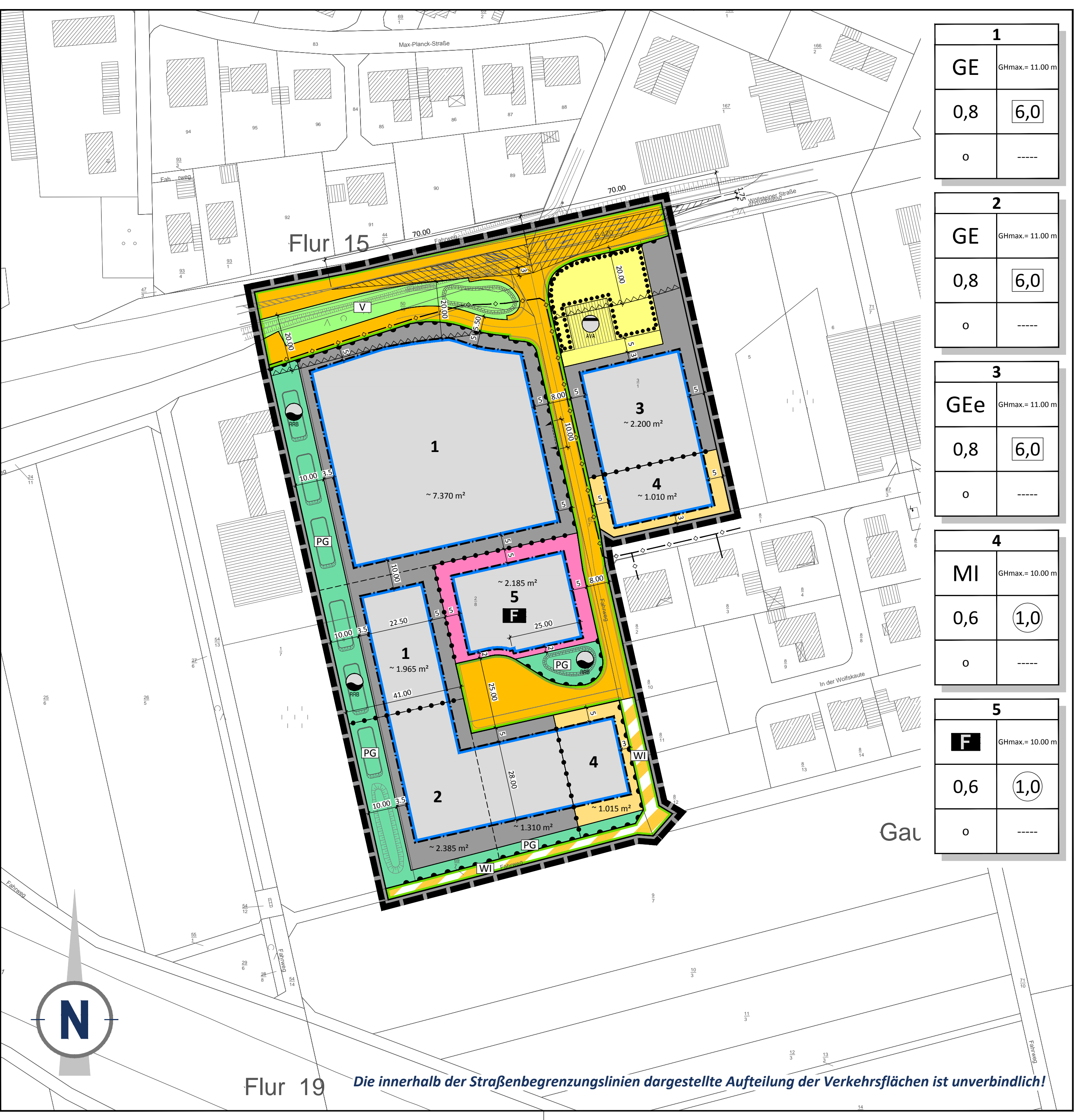


# BEBAUUNGSPLAN

## " GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER B 420 ", ORTSGEMEINDE GAU - BICKELHEIM



<b>1</b>	
GE	G <sub>Hmax</sub> = 11,00 m
0,8	6,0
o	-----
<b>2</b>	
GE	G <sub>Hmax</sub> = 11,00 m
0,8	6,0
o	-----
<b>3</b>	
GEe	G <sub>Hmax</sub> = 11,00 m
0,8	6,0
o	-----
<b>4</b>	
MI	G <sub>Hmax</sub> = 10,00 m
0,6	1,0
o	-----
<b>5</b>	
F	G <sub>Hmax</sub> = 10,00 m
0,6	1,0
o	-----

Flur 19 Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich!

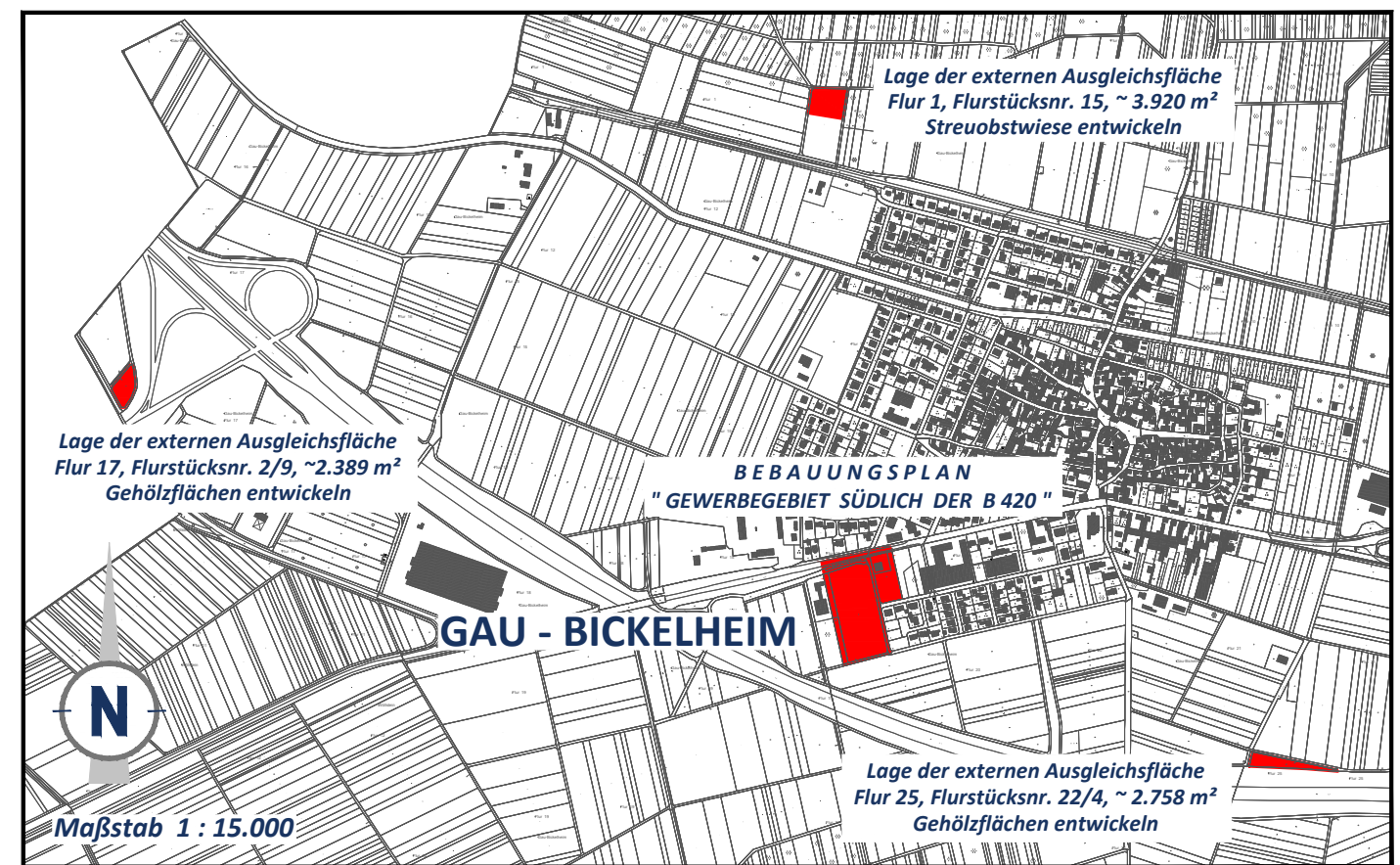
### PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**
  - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - GEe Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - 0,8 \* Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl
  - 6,0 \* Baumassenzahl BMZ als Dezimalzahl
  - 1,0 \* Geschossflächenzahl GFZ als Dezimalzahl, Höchstmaß
  - G<sub>Hmax</sub> Maximale Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - o Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Überbaubare Grundstücksflächen
- Nutzungsschablone \***

Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhe	GE	G <sub>Hmax</sub> = 11,00 m
Grundflächenzahl GRZ	Baumassenzahl BMZ	0,8	6,0
Offene Bauweise		o	-----
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - F Zweckbestimmung: Feuerwehr
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - WI Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
  - V Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Einfahrtsbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
  - Ver- und Entsorgungsflächen
  - Zweckbestimmung: Abwasservorbehandlungsanlage
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
  - Wasserversorgungsleitung (unterirdisch)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Grünflächen
  - Private Grünflächen
  - PG Kennzeichnung für private Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

- 15. Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
    - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
    - ~ 2.185 m<sup>2</sup> Vorgeschlagene Grundstücksgrößen inkl. privater Grünflächen
    - Maßangaben in Meter
    - Regenrückhaltebecken
    - Freizuhaltendes Sichtfeld Schenkellänge 70 m
  - 16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**
    - Wohngebäude
    - Wirtschaftsgebäude/Nebengebäude
    - Grundstücksgrenze
    - 92 Flurstücksnummer
- \* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

### LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN



### STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m <sup>2</sup>	ha	%
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>	<b>26.625</b>	<b>2,66</b>	<b>100,00</b>
<b>Baufläche gesamt</b>	<b>16.960</b>	<b>1,70</b>	<b>63,70</b>
Mischgebiete	1.945	0,19	7,30
Gemeinbedarfsfläche	1.890	0,19	7,10
Gewerbegebiete	10.925	1,09	41,03
Eingeschränkte Gewerbegebiete	2.200	0,22	8,26
<b>Öffentliche Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>5.940</b>	<b>0,59</b>	<b>22,31</b>
Straßenverkehrsflächen	4.385	0,44	16,47
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	665	0,06	2,50
Verkehrsbegleitgrün	890	0,09	3,34
<b>Private Grünflächen</b>	<b>2.485</b>	<b>0,25</b>	<b>9,33</b>
<b>Ver- und Entsorgungsflächen</b>	<b>1.240</b>	<b>0,12</b>	<b>4,66</b>

### GESETZESGRUNDLAGEN

- Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:
- Baugesetzbuch (BauGB)**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanzV)**  
Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
Bundesfernstraßengesetz vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) geändert worden ist.
  - Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
  - Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181).
  - Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
  - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
  - Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35).
  - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
  - Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

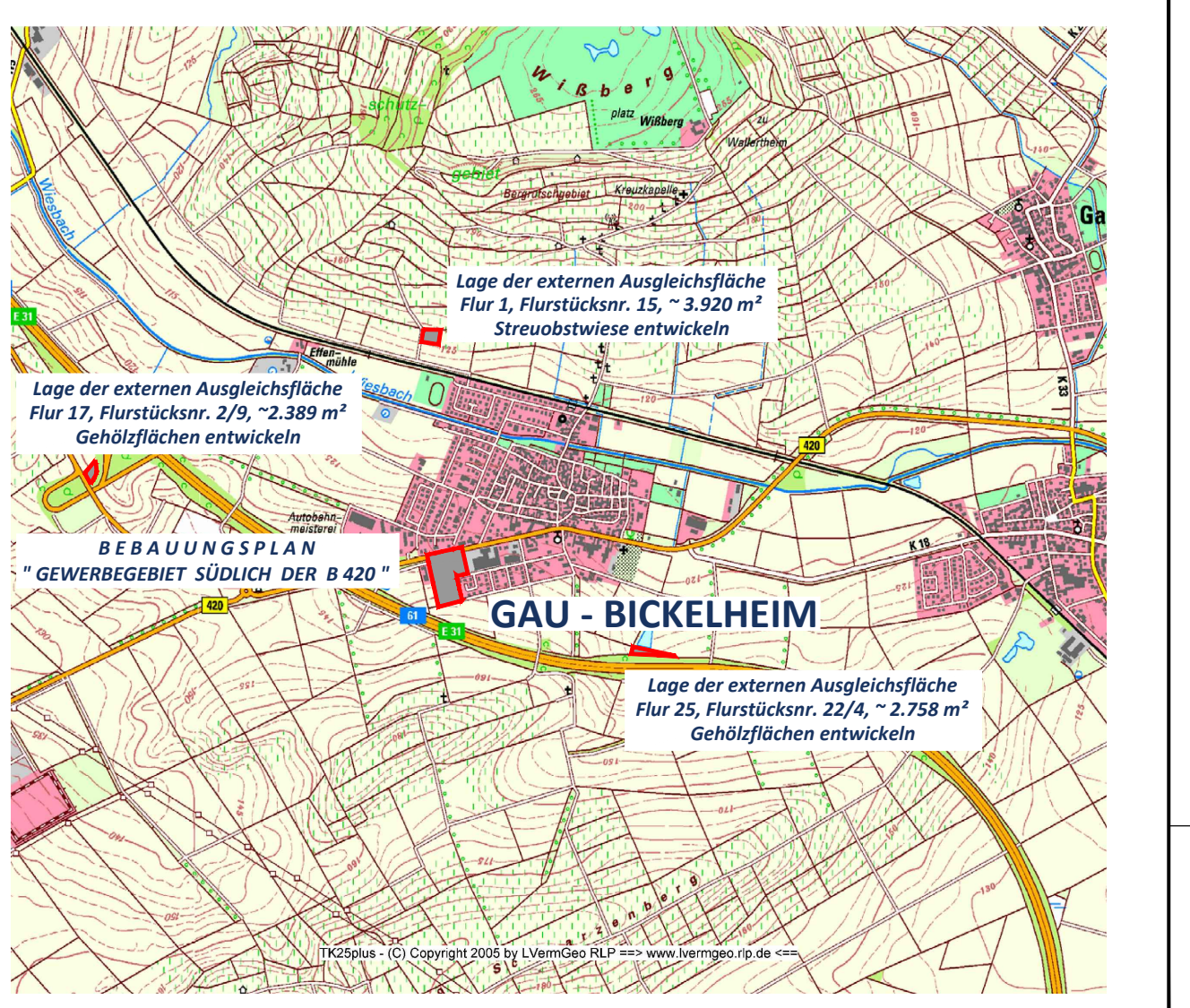
### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind in einem gesonderten Textteil wiedergegeben. Sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung inklusive Umweltbericht.

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:	06.09.2010
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	11.11.2010
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1), § 4 (1) BauGB:	21.05.2012 bis 20.06.2012
Öffentliche Bekanntmachung:	10.05.2012
Beteiligung der Behörden/TÖB-Schreiben vom:	03.05.2012
Abwägung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (und Auslegungsbeschluss § 3 (2) und § 4 (2) BauGB):	27.05.2013
Mitteilung an TÖB über Abwägungsergebnis:	14.06.2013
Förmliche Beteiligung gem. § 3 (2), § 4 (2) BauGB:	01.07.2013 bis 31.07.2013
Öffentliche Bekanntmachung:	20.06.2013
Beteiligung der Behörden/TÖB-Schreiben am:	12.06.2013
Abwägung:	26.08.2013
Mitteilung an TÖB über Abwägungsergebnis:	23.09.2013
Beschluss zur erneuten Offenlage gem. §4a (3) BauGB:	26.08.2013
Erneute Offenlage:	14.10.2013 bis 28.10.2013
Öffentliche Bekanntmachung:	03.10.2013
Beteiligung der Behörden/TÖB-Schreiben am:	26.09.2013
Abwägung:	08.09.2014
Mitteilung über Abwägungsergebnis, Schreiben am:	17.09.2014
§88LBauO	08.09.2014
Satzungsbeschluss:	08.09.2014
Gau-Bickelheim, den.....	
.....	
Friedrich Janz, Ortsbürgermeister	
<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b>	
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit	
a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie	
b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Gau-Bickelheim) überein.	
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.	
Gau-Bickelheim, den.....	
.....	
Friedrich Janz, Ortsbürgermeister	

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



Projekt/Maßnahme/Objekt		BEBAUUNGSPLAN " GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER B 420 ", ORTSGEMEINDE GAU - BICKELHEIM	
Auftraggeber		ORTSGEMEINDE GAU - BICKELHEIM	
Inhalt		BEBAUUNGSPLAN	
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße
VATTER 03/12	KAISER 03/12	1 : 1000	1.35/0.45
Plan-Nr.	744-BP-Sf		
Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum
a	Erstellung Entwurf	VATTER / KAISER	29.11.2012
b	Offenlageexemplar	VATTER / KAISER	11.06.2013
c	Ergänzung Ver- und Entsorgungsfläche, Pflanzbindungen, PG-Flächen	VATTER / KAISER	13.08.2013
d	Baufenster angepasst, Straßenplanung ergänzt	LAMERT / STREY	12.08.2014
e	Ergänzung Wasserversorgungsleitung	LAMERT / STREY	15.08.2014
f	Verfahrensvermerke	VATTER / STREY	07.10.2014

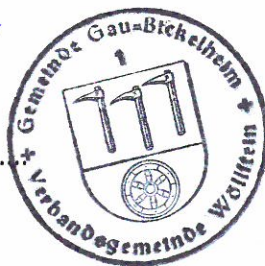
WSW & PARTNER GMBH  
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur  
Hertelbrunnerring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200  
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

Beschluss zur erneuten Utenlage gem. §4a (3) BauGB:	26.08.2013
Erneute Offenlage:	14.10.2013 bis 28.10.2013
Öffentliche Bekanntmachung:	03.10.2013
Beteiligung der Behörden/TÖB- Schreiben am:	26.09.2013
Abwägung:	08.09.2014
Mitteilung über Abwägungsergebnis, Schreiben am:	17.09.2014
§88LBauO	08.09.2014
Satzungsbeschluss:	08.09.2014

Gau-Bickelheim, den 12.11.2014



.....  
Friedrich Janz, Ortsbürgermeister



**AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit

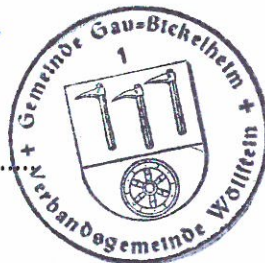
- a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie
- b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Gau-Bickelheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Gau-Bickelheim, den 12.11.2014



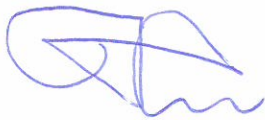
.....  
Friedrich Janz, Ortsbürgermeister



Der Satzungsbeschluss wurde am 20.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab 20.11.2014, im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein, Bahnhofstraße 10, 55597 Wöllstein, Zimmer 1.04 während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß §10 Abs.3 in Kraft.

Gau-Bickelheim, den 21.11.2014



.....  
Friedrich Janz, Ortsbürgermeister



Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Umweltbericht.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
Bundesfernstraßengesetz vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1.1 Gewerbegebiete GE1 und GE 2 (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf Grundlage von §1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

##### 1.1.2 GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 3 sind die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen bzw. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Vergnügungsstätten auf Grundlage von §1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

##### 1.1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Nicht zulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegender Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist;
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete KFZ-Waschanlagen sowie SB-Autowaschanlagen (SB Fahrzeug-Pflegeanlagen) nicht zulässig.

##### 1.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf -Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung einer Feuerwehr einschließlich aller erforderlicher Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.

### **1.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Abwasserbehandlungsanlagen zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)**

#### **Gewerbegebiete GE 1 und GE 2:**

Innerhalb der Gewerbegebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,8 festgesetzt<sup>1</sup>.

#### **Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 3:**

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 3 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,8 festgesetzt.

#### **Mischgebiet:**

Innerhalb des Mischgebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,6 festgesetzt.

### **1.2.2 Baumassenzahl (§ 16, 21 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe 3) wird die maximale Baumassenzahl auf 6,0 festgesetzt.

### **1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 17, 20 BauNVO)**

Im Mischgebiet wird die maximale Geschossflächenzahl auf 1,0 festgesetzt.

### **1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)**

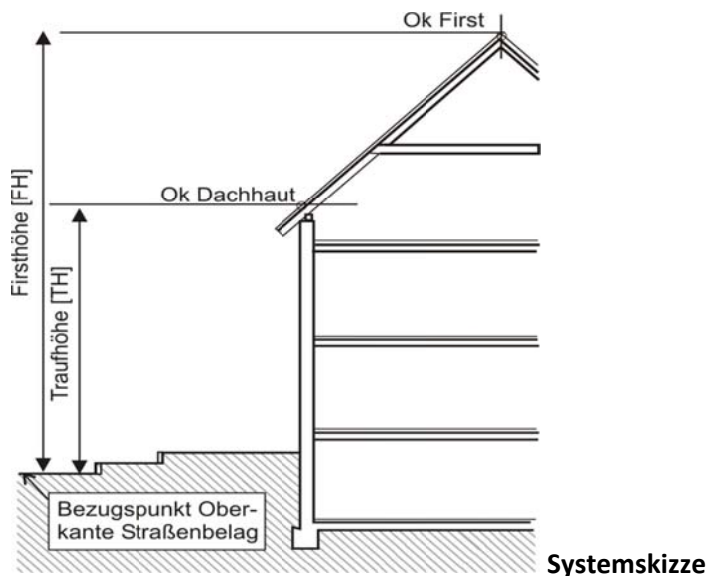
#### **Bezugspunkt:**

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Oberkante Mitte der Fahrbahn) gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

---

<sup>1</sup> **Hinweise zu der für die Ermittlung der Grundfläche maßgeblichen Fläche**

Für die Ermittlung der Grundfläche und somit der Grundflächenzahl ist die im Bauland liegende Fläche maßgeblich (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Die nicht im Bauland liegenden Flächen des Grundstücks, wie beispielsweise private Grünflächen bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche außer Betracht.



### Gebäudehöhen $GH_{max}$

Für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen. Die Grundfläche für alle technischen Aufbauten darf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen  $GH_{max}$  werden wie folgt festgesetzt:

**Gewerbegebiete: 11,0m**

**Eingeschränktes Gewerbegebiet: 11,0 m**

**Mischgebiete: 10,0m**

## 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

### 1.3.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise.

## 1.4 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

## 1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### Sichtdreiecke

Innerhalb des in der Planzeichnung im Einmündungsbereich zu B420 festgesetzten Sichtdreieckes sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreieckes ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o.ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante unzulässig.

## **1.6 Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **Private Grünflächen PG**

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Rückhaltung von Oberflächenwasser.

Auf den privaten Grünflächen PG sind Anlagen für die Sammlung und Rückhaltung von Oberflächenwasser in naturnah gestalteten Mulden vorgesehen. Die Randbereiche und Böschungen der Mulden sind truppweise mit autochthonen und standortgerechten Gehölzen aus den beiliegenden Pflanzenlisten zu bepflanzen. Dazu sind mindestens 30 % der Böschungsbereiche mit standortgerechten Gehölzen in unterschiedlichen Dichten zu bepflanzen. Im Mittel sind für die Pflanzmaßnahmen 4 Gehölze pro 10 m<sup>2</sup> aus den beiliegenden Pflanzenlisten vorzusehen. Die Restflächen sind mit einer geeigneten Wiesenmischung aus autochthonem Saatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten.

Bezugsquellen für autochthones Saat- und Pflanzgut sind diesen Textfestsetzungen unter „Hinweise“ beigegeben.

## **1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB**

### **1.7.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der mit Planzeichen Nr. 13.2.2 umgrenzten Fläche im Nordosten des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten. Ggf. abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Eine Inanspruchnahme der Fläche für die Baustelleneinrichtung oder als Lagerfläche ist nicht zulässig.

### **1.7.2 Private Freiflächen**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten und im Mischgebiet sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig. Im Vorgartenbereich ist mindestens ein Laub- oder Obsthochstamm 2. Ordnung zu pflanzen.

### **1.7.3 Verkehrsbegleitgrün**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Verkehrsbegleitgrün ist einer geeigneten Wiesenmischung aus autochthonem Saatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten.

Zusätzlich sind auf der Fläche parallel zur Fahrbahn der B 420 insgesamt 4 Laubbäume 2. Ordnung vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenempfehlungslisten im Abstand von 20 m zueinander anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **1.8 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Den mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden folgende Ausgleichsflächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen als Sammelkompensationsmaßnahmen zugeordnet:



- Gemarkung Gau – Bickelheim, Flur 25, Fl.St.Nr. 22/4 2.758 qm
- Gemarkung Gau – Bickelheim, Flur 17, Fl.St.Nr. 2/9 2.389 qm
- Gemarkung Gau – Bickelheim Fl. 1, Nr. 15, 3.920 qm

Auf den oben genannten Flächen ist die Entwicklung von Gehölzflächen (Nr. 22/4 und Nr.2/9) und die Anlage einer Streuobstwiese (Nr. 15) vorgesehen.

Der mögliche Eingriff (18.618 qm) verteilt sich zu 27,12 % auf den öffentlichen Eingriff (neue Straßenflächen ohne Verkehrsbegleitgrün 5.050 qm) und zu 72,88 % auf den privaten Eingriff (überbaubare private Baugrundstücksflächen 13.568 qm).

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gau–Bickelheim und werden durch diese entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes angelegt.

### **1.9 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 dürfen sich keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen an der dem Aussiedlerhof zugewandten Fassade befinden.

Bei den dem Aussiedlerhof zugewandten Gebäuden sind die Grundrisse von Wohnungen und sonstiger Nutzungen so zu gliedern, dass an den Fassaden keine Fensteröffnungen von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküche, Wohndielen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer), keine Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen von Beherbergungsstätten und keine Fensteröffnungen von Büro- und Praxisräumen vorgesehen werden.

Abweichend hiervon, sind an diesen Fassaden Fenster- und Türöffnungen zulässig, wenn in den genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter eingebaut werden, oder die Belüftung auf andere Weise, wie zu öffnende Fenster auf abgewandten Fassaden sichergestellt ist. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der Fassaden der Gebäude zu den maßgeblichen Schallquellen geringere Anforderungen an den Schallschutz gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen.

Der Nachweis ist durch den ansiedlungswilligen Gewerbebetrieb zu erbringen, falls dieser von der festgesetzten Grundrissorientierung abweichen möchte.

### 1.10 Pflanzenempfehlungslisten

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Bäume I. Ordnung		Bäume II. Ordnung		Sträucher	
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	E	<i>Acer campestre</i> Feldahorn	FA	<i>Clematis vitalba</i> Waldrebe	hb
<i>Ulmus minor</i> Feldulme	F	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	HB	<i>Sambucus nigra</i> Hollunder	hl
<i>Ulmus laevis</i> Flatterulme	FL	<i>Sorbus aria</i> Mehlbeere	MB	<i>Viburnum opulus</i> Wasserschneeball	ws
<i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn	A	<i>Prunus avium</i> Wildkirsche	WK	<i>Prunus padus</i> Traubenkirsche	tk
		<i>Pyrus communis</i> Wildbirne	WB	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche	hk
		<i>Malus silvestris</i> Wildapfel	WA	<i>Rosa canina</i> Hundsrose	r
		<i>Sorbus domestica</i> Speierling	SP	<i>Euonymus europaea</i> Pfaffenhütchen	pf
		<i>Sorbus torminalis</i> Elsbeere	EB	<i>Corylus avellana</i> Hasel	h
				<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel	hr
				<i>Ligustrum vulgare</i> Liguster	li
				<i>Rhamnus cathartica</i> Kreuzdorn	k
<b>Pflanzqualitäten</b>					
STU 14-16cm, 3xv m.B.	mind. Heister,	mind. 80 - 100 cm h, 2 x v.			

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO**

#### **2.1.1 Materialien im Dachbereich**

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial glänzende, reflektierende und grell-farbige Materialien nicht zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.

#### **2.1.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht (maximale Breite 15 m) oder als freistehende Werbeanlagen errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 15 m nicht überschreiten. Dabei wird in Höhe der Lage der Werbeanlage an der zugehörigen Straßenfront des Grundstücks gemessen von der Oberkante Straßenoberfläche zum höchsten Punkt der Werbeanlage.

#### **2.1.3 Einfriedungen**

Um die ungehinderte Durchfahrt breiter landwirtschaftlicher Fahrzeuge einschließlich Anbaugeräte und Arbeitsmaschinen zu ermöglichen bzw. die Bewirtschaftung angrenzender Flächen nicht einzuschränken, muss zwischen Einfriedungen und landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen ein Grenzabstand von 1,0 m eingehalten werden.

## HINWEISE

### **Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Oberflächenwasser**

Entsprechend den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen soweit wie möglich auf dem jeweiligen Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind wie auch die entsprechenden technischen Regelwerke bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für die punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers darf nur über die belebte Bodenzone erfolgen ( z.B. Sickerteiche oder –mulden u. ä.).

Die großflächige Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z.B. in ausreichend dimensionierten Sickermulden) auf Privatgrundstücken ist erlaubnisfrei.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollen die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/ Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung, hier Verbandsgemeindewerke Wöllstein über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren wird daraufhin gewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

### **Umgang mit Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage Gau-Bickelheim zuzuführen. Voraussetzung ist, dass der schadlose Abfluss über die vorhandene Kanalisation gewährleistet ist.

Bei Gewerbebetrieben oder Sondergebieten sollte grundsätzlich geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage, entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gem. § 60 Abs. 3 WHG oder gem. § 60 Abs. 4 WHG i. V. m. § 54 LWG - ab 8 m<sup>3</sup>/d) vorzuschalten sind.

Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, die der Beseitigung von gewerblichem Abwasser dienen, ist genehmigungspflichtig durch die SGD Süd nach § 59 WHG, soweit an das Abwasser nach § 57 Absatz 2 WHG Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind. Allerdings darf die zuständige Behörde gem. § 59 Abs. 2 WHG hiervon befreien.

### **Boden und Baugrund**

Im Umfeld des Planungsgebietes kommen rutschungsanfällige Baugründe vor. Dies ist bei der Beurteilung der jeweiligen Baugrundsituation besonders zu berücksichtigen. Im Zuge der Bebauung sollten Böschungen durch Einschnitte oder Auffüllungen vermieden werden. Der Tonmergel-Untergrund ist bei wechselnden Wassergehalten sehr schrumpf-/ quellenempfindlich. Grundsätzlich wird die Ausführung ausgesteifter Gründungen bzw. ein Verzicht auf aufgelöste Gründungen empfohlen.

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

### **Abwasservorbehandlungsanlage Reh-Kendermann Weinkellerei GmbH**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine genehmigte Abwasservorbehandlungsanlage der Reh-Kendermann Weinkellerei GmbH

Hinsichtlich möglicher Immissionskonflikte wurde eine fachliche Einschätzung des SGS-TÜV Saar eingeholt. Demnach wird ein Abstand von 50 m für eine Wohnbebauung für erforderlich gehalten. „Auch außerhalb dieses Abstandes treten Geruchsimmissionen auf, die die Geruchsimmissionsrichtlinie von 2 % der Jahresstunden deutlich überschreiten, aber keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG darstellen. Während der Lesezeit sind für die Dauer von ca. sechs Wochen deutliche Geruchsimmissionen zu erwarten.“

Der Nachweis der Verträglichkeit hinzutretender Vorhaben und Nutzungen mit der vorhandenen Abwasservorbehandlungsanlage ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen darzustellen sind.

### **Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologischer Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 48/96/192 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis über die Sicherstellung der beschriebenen brandschutztechnischen Maßnahmen zu führen.

### **Radonpotenzial**

Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und selten hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherrn.

Bei einer üblichen Bauweise nach heutigem Stand der Technik mit Kellern, die als schwarze oder weiße Wanne ausgebildet sind, werden in der Regel keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Da der Radongehalt je nach Untergrundbeschaffenheit schwanken kann, wird den privaten Bauherrn empfohlen, grundstücksbezogene orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonprognosekarte des Landes einfließen können.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

### **DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 18005, DIN 4109, Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein eingesehen werden.