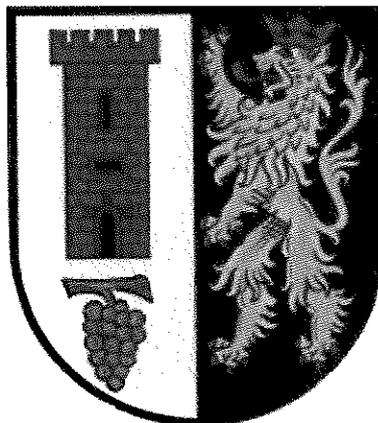


## ORTSGEMEINDE SIEFERSHEIM



## BEBAUUNGSPLAN „WEHRBÖRDER“

- TEXTLICHE FESTSETZUNG -

*Projekt 667/ Stand März 2012*

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.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

• **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

• **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

• **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474).

• **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

• **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

• **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

• **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), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

• **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), zuletzt geändert durch ÄndVO 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 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch § 52 1 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
- **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).

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

### 1.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf -Zweckbestimmung „Kindergarten“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

### 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 1.1.3 Mischgebiete

(gem. § 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 überwiegenden 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.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

### **1.2.1 Grundflächenzahl GRZ** (gem. 19 BauNVO)

#### **1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA**

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

#### **1.2.1.2 Mischgebiete**

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

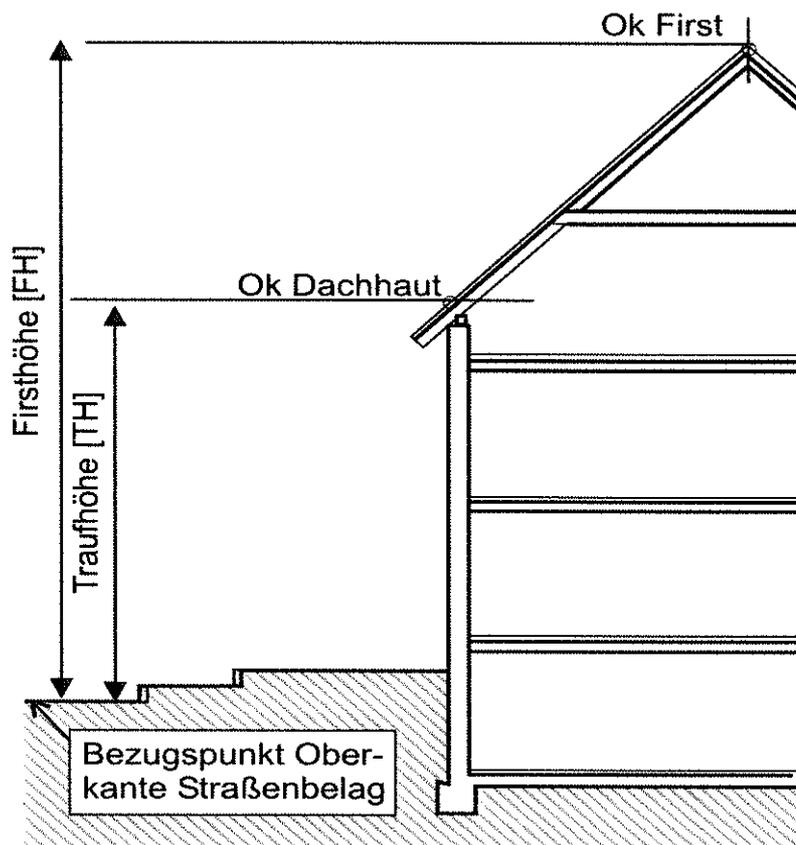
### **1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ** (gem. § 20 BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.



Systemskizze

### 1.2.3.1 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.

### 1.2.3.2 Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend den Einträgen in die Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

#### Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

### 1.2.3.3 Maximale Firsthöhen (FH)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

**1.3 Anzahl der Wohneinheiten**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baugebieten sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

**1.4.1 Offene Bauweise**  
(gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA und des Mischgebietes MI sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**1.4.2 Baugrenzen**  
(gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

**Ausnahmen:**

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

**1.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

**1.5.1 Stellplätze und Garagen**  
(gem. § 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze auf dem Baugrundstück zulässig. Bei Eckgrundstücken können Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch zusätzlich bis zu einer Bautiefe von 18 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der nicht zugeordneten Erschließungsstraße (keine Hausnummer), errichtet werden.

Ergänzend wird festgesetzt, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorzusehen ist.

In allen Baugebieten müssen Stellplätze, Carports und Garagen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einhalten.

**1.5.2 Nebenanlagen**  
(gem. § 14 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Ausge-

nommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen, Gartengerätehäuschen, u. a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 qm.

**1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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

**1.7 Versorgungsflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Versorgungsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

**1.8 Wasserflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Wasserflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

**1.9 Öffentliche und private Grünflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**1.9.1 Private Grünflächen –Garten–**

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Gartenlauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz
- Offene Pavillons bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Nicht überdachte Gartenterrassen bis zu einer Grundfläche von jeweils 20 qm
- Erforderliche Wege, Kompostlager

Bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 3,0 m (gemessen ab Oberkante Fertiggelände) nicht überschreiten. Insgesamt darf die Gesamtgrundfläche baulicher Anlagen 50 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.

Wasserdurchlässig gestaltete Befestigungen, wie Schotterrasen, Rasengittersteine, Dränpflaster o.ä. werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

**1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.10.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

### **1.11 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **1.11.1 Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) sind ortstypische Pflanzenarten vorzugsweise gem. den beigegebenen Pflanzlisten oder vergleichbar zu wählen.

#### **1.11.2 Private Freiflächen**

Je 200 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

## 2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

### Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der privaten Freiflächen und zur Anlage der Ausgleichsfläche

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

### Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

#### **Apfel:**

Ontarioapfel  
Clapps Liebling  
Schöner aus Köstliche von  
Nordhausen  
Charneu  
Winterrambur  
Kaiser Wilhelm

#### **Birnen:**

Mährische Eberesche  
Nancy  
Mirabelle  
Walnuß  
Vereinsdechants-  
birne

#### **Sonstige:**

Große schwarze  
Knorpelkirsche

Roter Boskop  
Brettacher  
Jakob Lebel Frühe aus  
Frh. von Berlepsch

Pastorenbirne  
Alexander Lucas  
Große grüne Reneklude  
Trévoux

Hedelfinger Rie-  
senkirsche

Hauszwetsche  
Ontariopflaume usw.

**Liste 3: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)**

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)  
Briza media (Zittergras)  
Campanula patula (Wiesenglockenblume)  
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)  
Carex caryophylla (Frühlingsegge)  
Dianthus superbus (Prachtnelke)  
Inula britannica (Wiesenalant)  
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)  
Meum athamanticum (Bärwurz)  
Lotus corniculatus (Hornklee)  
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)  
Pastinaca sativa (Pastinak)  
Trollius europaeus (Trollblume)  
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)  
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)  
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)  
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)  
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)  
Serratula tinctoria (Färberscharte)  
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)  
Stachys officinalis (Ziest)  
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)  
Telekia speciosa (Telekie)

**Liste 4: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung  
(z. T. Rankhilfe erforderlich)**

Hedera helix (Gemeiner Efeu)  
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
Clematis Hybriden  
Polygonum aubertii (Knöterich)  
Wisteria sinensis (Blauregen)  
div. Kletterrosen  
Campsis radicans (Trompetenblume)

**An Kinderspielplätzen und Kindergärten ungeeignete Gehölzarten (Giftige Gehölze):**

Nadelgehölze: Gemeiner Sadebaum, gemeiner Wacholder, Eibe, Lebensbaum

Laubgehölze: Rosmarinheide, Ginster, Seidelbast, Pfaffenhütchen, Efeu, Stechpalme,  
Berglorbeer, Goldregen, Liguster, Heckenkirsche, Bockshorn, Pieris, Kirschlorbeer, Faulbaum,  
Kreuzdorn, Robinie, Traubenholunder, Schneebeere, Schneeball, Glycine

### **3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### **3.1.1 Dachformen und Dachneigung**

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer (0° bis 8° Neigung) zulässig.

##### **3.1.2 Materialien im Dachbereich**

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind kleinteilige Ziegel und Dachsteine zu verwenden; ausgeschlossen sind reflektierende Dacheindeckungen.

Empfohlen werden rote oder rotbraune Tonziegel.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

##### **3.1.3 Belichtung des Dachraumes**

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

##### **3.1.4 Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

##### **3.1.5 Einfriedungen**

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Vollflächig gestaltete Einfriedungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig.

## **HINWEISE**

### **Ordnungswidrigkeiten**

(gem. § 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**

(gem. § 213 BauGB)

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

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 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 dargestellt sind.

### **Grundwasser/Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

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

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

### **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 archäologischem 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.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sollten in Abständen von etwa 100 m angeordnet werden, so dass der Abstand zu den einzelnen Objekten möglichst nicht mehr als 50 m beträgt.

Die notwendige Löschwassermenge von mindestens 96 cbm über einen Zeitraum von 2 h ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage: Juli 1998, ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

### **Hinweise zur Versorgung mit Erdgas**

Im Zuge der Erschließung des NBG ist eine Mitverlegung von Erdgas-Versorgungsleitungen geplant. Erdgas-Hausanschlüsse können nur dann vorab verlegt werden, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zum Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhausanschlüsse getroffen sind. Ebenso sind Zutrittsrechte zu ungenutzten Vorabhausanschlüssen für RWE Mitarbeiter sowie die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse vorab zu klären.

### **Hinweise zur Abwasserbeseitigung und zum Umgang mit Niederschlagswasser**

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes sind bereits Mischwasserkanäle vorhanden, die nach dem genehmigten Entwässerungsplan für die Ortsgemeinde Siefersheim errichtet wurden. Für noch nicht bebaute Bereiche ist vorgesehen das Niederschlagswasser zu versickern oder getrennt abzuleiten. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist zurückzuhalten und sollte möglichst über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Versickerungen sind möglichst breitflächig und ungezielt in flachen Mulden vorzunehmen. Gezielte Versickerungen sind nach dem Wasserrecht erlaubnispflichtig. Das Zwischenschalten von Zisternen wird empfohlen. Es wird daraufhin gewiesen, dass Abflussverschärfungen gemäß §§ 61,62 zu erwarten sind, die zeit- und ortsnah durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden müssen. Dieser zu erbringende Ausgleich, in der Regel für ein 20 jährliches Ereignis, kann auch durch eine ausreichende Bemessung der Versickerungsanlage (Mulde, Rigole, usw.) erfolgen.



  
( Volker Hintze )  
Ortsbürgermeister