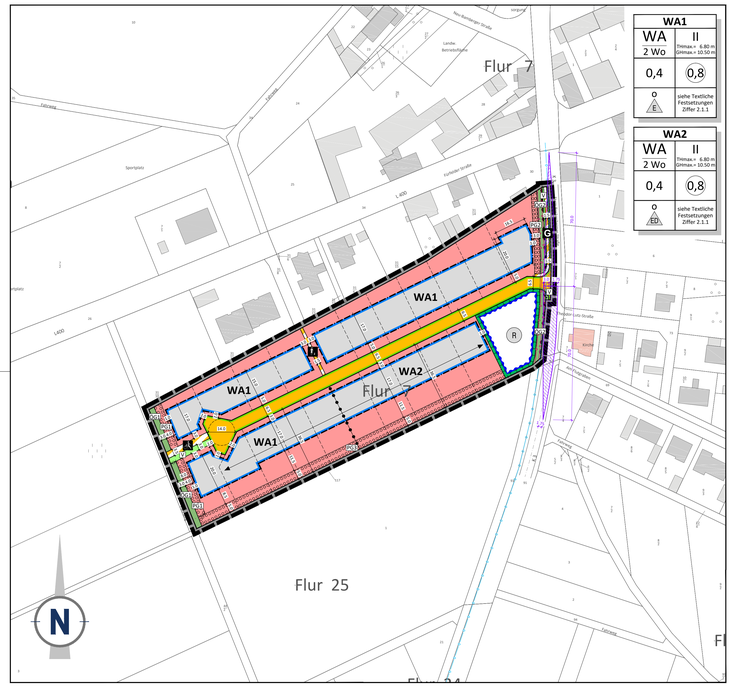
B E B A U U N G S P L A N

" STEIN - BOCKENHEIMER STRASSE ", ORTSGEMEINDE WONSHEIM



PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl

(0,8) — Geschoßflächenzahl GFZ als Dezimalzahl, Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

THmax. — Maximale Traufhöhe

GHmax. — Maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsschablone (beispielhaft)

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl der Vollgeschosse Maximale Traufhöhe Maximale Gebäudehöhe	WA 2 Wo	II THmax. = 6,80 m GHmax.= 10,50 m
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	0,4	(0,8)
Zulässige Bauweise Nur Einzel-und Doppelhäuser	Dachform Dachneigung	o ED	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 2.1.1

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F — Zweckbestimmung: Fußweg

R — Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

G — Zweckbestimmung: Straßenbegleitender Gehweg

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

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

ÖG1.2 — Kennzeichnung für öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(R) — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregeln, 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

PG1.1 — Kennzeichnung für private Gehölzstreifen, s. Textliche Festsetzungen Ziffer 1.9.2

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

12.0 — Maßangaben in Meter

Freizuhaltendes Sichtfeld nach RASt 06, 50 km/h (70 m)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

Wohngebäude

Wirtschafts- oder Industriegebäude

Öffentliche Gebäude

Grundstücksgrenze

7 / 1 — Flurstücksnummer

17. Nachrichtliche Darstellungen

Unterirdische Telekommunikationsleitungen

Unterirdische Wasser-Transportleitung

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	*m²*	*ha*	*%*
Fläche des Geltungsbereichs	**15.890**	**1,59**	**100,00**
Baufläche gesamt	**12.680**	**1,27**	**79,80**
Allgemeine Wohngebiete	12.680	1,27	79,80
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	**1.780**	**0,18**	**11,20**
Straßenverkehrsflächen	1.475	0,15	9,28
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	200	0,02	1,26
Verkehrsbegleitgrün	105	0,01	0,66
Öffentliche Grünflächen	**430**	**0,04**	**2,71**
Flächen für die Wasserwirtschaft	**1.000**	**0,10**	**6,29**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 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.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von folgenden Anlagen in die Berechnung mit einzubeziehen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl innerhalb des Bebauungsplanes wird auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein durch Grundflächen der Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,2 überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl im Bebauungsplan wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

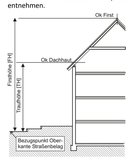
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Bezugspunkt
Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenachse) gemessen in der Gebäudemitte.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens muss mindestens 20 cm höher als die nächstgelegene Verkehrsfläche liegen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz nachgewiesen wird.

Die maximalen Gebäudehöhen (Gebäude- und Traufhöhen) sind der Planzeichnung zu entnehmen.



1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Die Bereiche in denen nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

Die Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (vgl. 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen
Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) 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" wird ausdrücklich hingewiesen.

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

DIN-Vorschriften
Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Wöllstein während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Regenerative Energie
Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

Gewässerrandstreifen
Grundsätzlich ist die Errichtung von Anlagen in einem Abstand von weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung von der Unteren Wasserbehörde gemäß § 31 LWG genehmigen zu lassen.

Brandschutz
Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:

- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen - TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks.
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereit-stellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks.

Der § 7 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 ist zu beachten. Auf die technischen Baubestimmungen "Flächen für die Feuerwehr" wird hingewiesen.

1.10 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen gegen Vogelschlag:
Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichteten Fensterflächen, die eine Glasfläche von mehr als 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere versuchen anzufliegen. Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel:
Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Fledermäusen im Bereich der östlich verlaufenden K3 sind für Verkehrsflächen insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Kompaktleuchtstofflampen (FBT-Lampen) oder LED-Beleuchtung) zu installieren. Gänzlich ungeeignet sind z.B. Quecksilberdampflleuchten.

Zusätzlich soll darauf geachtet werden, dass die Leuchten nach oben abgeschirmt sind und kein zusätzliches Licht nach oben emittiert wird. Die Maßnahme dient gleichzeitig der Reduzierung der sog. „Lichtverschmutzung".

Baufeldfreimachung und Rodung aller Gehölze vor Brutsaison der Vögel:
Für die unmittelbaren Bereiche um den Flutgraben, die teilweise von vereinzelten Junggehölzen bestanden sind, sollte zum Schutz von Bodenbrütern vorsichtshalber der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (01. Oktober bis 28. Februar) beachtet werden. Gleiches gilt auch für das Abschieben der dortigen Bodenvegetation.

Im Anschluss ist das Plangebiet unwirtlich zu gestalten. Zwar können solche Flächen ggf. für Offenlandbewohner (z.B. Eidechsenarten) eine gewisse Attraktivität entfalten, durch einen schnellen Baubeginn kann eine etwaige Besiedlung jedoch vermieden werden.

1.10.1 Privater Gehölzstreifen PG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der mit PG1 und PG2 gekennzeichneten Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen auszubilden. Dieser ist fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu unterhalten. In der Anpflanzung hat pro 2 m² mind. 1 Gehölz Verwendung finden (Rasterpflanzung 1,5 x 1,5 m versetzt), wobei je Baugrundstück ein Baum II. Ordnung der Mindestqualität Hochstamm, 2 x v., Stammumfang 12-14 cm einzubringen ist. Die Bäume II. Ordnung sind mit Sträuchern Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 70 -90 cm. Die Randbereiche sind unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung des Gehölzstreifens und damit eine der Natur nachempfundene Gestaltung entsteht.

PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

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

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 Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Fagus silvatica Rotbuche	Prunus fructiosa globosa Kugel- Steppenkirsche	
mind.: Hochtamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Obstbaumarten (Hoch- und Halbstamm)

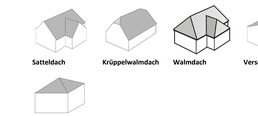
Apfel	**Birne**	**Sonstige**
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuss
Kaiser Wilhelm	Frühe aus Trévoux	Große Schwarze Knorpelkirsche
Roter Boskop	Pastorenbirne	Hedelfinger Riesenkirsche
Brettacher	Alexander Lucas	Große grüne Reneklode
Jakob Lebel		Hauszwetschge
Frh. Von Berlepsch		Ontariopflaume

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

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

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Baugebietes sind Hauptgebäude mit folgenden Dachformen zulässig:



Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt:

- bei versetzten Pultdächern: 15° - 38°
- bei sonstigen Dachformen: 25° - 45°

Bei untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, Vordächer und Anbauten bzw. Gebäudeteile bis 25 qm), Garagen und Nebengebäuden sind zusätzlich auch Flachdächer (bis 10° Neigung) zulässig. Der Nebenfirst von Gauben und Zwerchhäusern muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die beiden Gebäudeteile in der Firsthöhe um max. 2,0 m und der Länge um max. 4,0 m voneinander abweichen.

Die Ausrichtung der Dächer (Hauptfirstrichtung) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Für Dachdeckungen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind kleinteilige, einfarbige Ziegel und Dachsteine zu verwenden; ausgeschlossen sind reflektierende (unabhängig von Farbton) Dacheindeckungen. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

2.1.3 Belichtung des Dachraumes

Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Zwerchhäuser dürfen die Breite von max. 1/3 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

2.1.4 Gestaltung der Vorgärten

Als Vorgärten i.S. dieser Festsetzungen gilt die Grundstücksfläche zwischen vorderer Baugrenze und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.
Innerhalb der Vorgärten sind an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrund-stücken nur Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Zu verwenden sind "offene" Zäune (z.B. Stabgitter- und Maschendrahtzäune sowie Staketenzäune aus Holz) oder Gehölzhecken. Zulässig ist zudem die Anlage von Einfriedungsmauern bis zu einer max. Höhe von 0,60 m und einer max. Breite von 0,40 m. Massivbauteile (z.B. gemauerte Pfosten) zur Errichtung von Zaunpfeilern sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Die Höhe von Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes bzw. der LBauO.

2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen sind.

HINWEISE

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudefluchtl, sollen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstellflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Splitt oder Vergleichbares) sind innerhalb des Vorgartenbereichs zu vermeiden.

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.

Bergbau/Altbergbau:
Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Stein-Bockenheimer Straße" von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Wonsheim" überdeckt werden.

Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Radonprognose
Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde sowie teilweise innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (RVK I - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq/m3) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke: > 15cm);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren);

Für die Radonvorsorgegebietsklasse II (RVK II - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq/m3) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen -noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstelling einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten).
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine «liesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen. Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Osgenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen: *http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf*.

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. Dies gilt grundsätzlich auch für alle Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken.

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

Archäologische Funde
1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

1.3.3 Nebenanlagen (14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen sowie Stellplätze und Standplätze für Müllbehälter. Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von max. 12 qm und einer Höhe von max. 3,00 zulässig. Die Bestimmungen der LBauO bzgl. der Genehmigungspflicht sind zu beachten.

1.3.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen mit ihrer Zufahrt einen Abstand von mindestens 5 m vor der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Ansonsten müssen Garagen, Stellplätze und offene Carports zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

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

1.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie das Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Als besondere Zweckbestimmungen sind Fußwege, Rad- und Fußwege sowie ein straßenbegleitender Gehweg festgesetzt.

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

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

1.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

1.8 Flächen und Anlagen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14,16 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus den Baugebieten in eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde in Form eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Die Flächen im Bereich der Mulde sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen. Zum Schutz von Bodenbrütern sollte die erste Mahd nicht vor dem 01. Juli erfolgen. Dabei ist für die Flächen der Versickerungsbecken eine feuchtigkeitsverträgliche und an wechselnde Wasserstände angepasste Saatgutmischung zu verwenden.

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Pflanzenauswahl

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standortlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen (siehe Pflanzempfehlungsliste). Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens" bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Für Einsaaten resp. Gehölzpflanzungen ist autochthones Saat-/ Pflanzgut zu verwenden (gebietseigene Herkunft).

Je 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch), ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) oder mindestens 4 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzempfehlungsliste 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungs-/Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
   Beschluss im Gemeinderat am 25.09.2017

2. **Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
   Ortsübliche Bekanntmachung am 20.09.2018

3. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
   Beschluss im Gemeinderat am 20.08.2018
   Ortsübliche Bekanntmachung am 20.09.2018
   Dauer der Beteiligung vom 24.09.2018
   bis 23.10.2018

4. **Frühzeitige Behörden- und Trägebeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
   Anschreiben am 18.09.2018
   Dau