



Gemeinde Reichenbach-Steegen

Bebauungsplan

„Mühlweg, 1. Änderung und Erweiterung“

nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Februar 2019 / Entwurf



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - C
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

„Rot“ markiert die wesentlichen Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanfassung „Gartenstraße“ unter Berücksichtigung des vorliegenden Geltungsbereichs.

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 UND 6 BAUGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Dorfgebiet (MD) - Bereiche A₁, A₂, A₃, B₁, B₂, C₁, D₁, D₂ und E

Im Dorfgebiet sind gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

- zulässig die Nutzungen nach § 5 Abs. 1 BauNVO
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
 - Sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe und
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- unzulässig die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen;
- unzulässig die Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.2 Dorfgebiet (MD) - Bereiche A₄ und C₂

In den **Bereichen A₄ und C₂** sind gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO die nachfolgend genannten Nutzungen **erst zulässig, wenn** das MD-vergleichbare Maß von 15% Geruchswahrnehmungshäufigkeiten (Geruchsimmissionswert) gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) durch Minderung der Immissionen von der im Dorfgebiet (Bereich E) befindlichen Hofstelle eingehalten bzw. unterschritten werden können. Der Eintritt dieser Bedingung ist aus Gründen der Erkennbarkeit durch die Ortsgemeinde ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen.

In den **Bereichen A₄ und C₂** sind gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 5 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO

- zulässig die Nutzungen nach § 5 Abs. 1 BauNVO

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

In den **Bereichen A₄ und C₂** sind gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unabhängig von der gem. 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB formulierten Bedingung

- generell unzulässig die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen;
- generell unzulässig die Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Dorfgebiet, **Bereiche A₁, A₂, A₃, A₄ und D₂** mit 0,4, für **Bereich D₁** mit 0,5 und für die **Bereiche B₁, B₂, C₁, C₂ und E** mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Dorfgebiet, **Bereiche A₁, A₂, A₃, A₄ und D₂** mit 0,8 und für die **Bereiche B₁, B₂, C₁, C₂, D₁ und E** mit 1,2 festgesetzt.

3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird nach § 16 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe, **Bereich A₁**, maximal 9,25 m
- Traufhöhe, **Bereiche A₂, A₃ und A₄**, maximal 9,5 m

- Traufhöhe, **Bereiche B₁ und B₂**, maximal 7,5 m
- Traufhöhe, **Bereiche C₁ und C₂**, maximal 7,0 m
- Traufhöhe, **Bereich D₁**, maximal 8,30 m
- Traufhöhe, **Bereich D₂**, maximal 4,75 m
- Traufhöhe, **Bereich E**, maximal 7,0 m

Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit Unterkante Dachhaut.

- 3.2** In den **Bereichen A₁, A₂, A₃, A₄, B₁, B₂, C₁, C₂ und E** beziehen sich die Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen auf die Oberkante des Belages der Erschließungsstraße „Mühlweg“ in Höhe der Straßenachse (unterer Bezugspunkt OK Mühlweg Straßenachse = 0,0 m); ~~in den Bereichen A₁, A₂, A₃, A₄, C₁, C₂ und E~~ gemessen in Grundstücksmitte des jeweiligen Baugrundstückes ~~und im Bereich B gemessen am Ende der Straßenachse (Mühlweg).~~
- 3.3** In den **Bereichen D₁ und D₂** beziehen sich die Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen auf die Oberkante natürliches Gelände (OK natürliches Gelände = 0,0 m); gemessen in Gebäudewandmitte.

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

4.1 Abweichende Bauweise (a) - Bereiche A₁, A₂, A₃ und A₄

Für das Dorfgebiet - **Bereiche A₁, A₂, A₃ und A₄** - wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude als Einzelhäuser, wobei für die seitlichen Grenzabstände die Regelungen der offenen Bauweise gelten. Die Länge der Hausform gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO darf höchstens 25 m betragen.

4.2 Offene Bauweise (o) - Bereiche B₁ und B₂

Für das Dorfgebiet - **Bereiche B₁ und B₂** - wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Hausform gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO darf höchstens 50 m betragen.

4.3 Offene Bauweise (o) - Bereiche C₁, C₂ und D₂

Für das Dorfgebiet - **Bereiche C₁, C₂ und D₂** - wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser. Die Länge der Hausform gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO darf höchstens 50 m betragen.

4.4 Abweichende Bauweise (a) - Bereich D₁

Für das Dorfgebiet - **Bereich D₁** - wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt (freistehende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung, sog. halboffene Bauweise). Zulässig sind Gebäude als Einzelhäuser mit Grenzbebauung im Westen an der Grenze zum Fußweg der Anlieger (Fl.-Nr. 815/1). Zu den anderen

Grenzen sind Abstände einzuhalten. Die Länge der Hausform gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO darf höchstens 25 m betragen.

4.5 Abweichende Bauweise (a) - Bereich E

Für das Dorfgebiet - **Bereich E** - wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser mit Grenzbebauung. Die Länge der zulässigen Hausform darf höchstens 50 m betragen.

5 Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Ausrichtung der Hauptgebäude ist die im Planteil vorgeschriebene Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) maßgebend.

6 Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.

7 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon sind in Ziffer 9. aufgeführt.

8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Wohnweg der Anlieger
- Fußweg der Anlieger

9 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

9.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und ihre Zufahrten sind auf Grundstücksflächen im Dorfgebiet zulässig; auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (siehe Ziffer 10.) sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) unzulässig.

Zwischen Garage / Carport und Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von $\geq 5,0$ m und bei allseitig offen ausgeführten Carports ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von $\geq 1,0$ m einzuhalten.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBauO (bis zu 50 m^3 umbauter Raum) sind auf dem Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht zwischen Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze.

9.2 Mülltonnenstandplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

9.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen im Plangebiet zulässig.

10 Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind dauerhaft als Gartenfläche zu erhalten.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 50m³ (Summe der Nebenanlagen) je Baugrundstück zulässig.

10.1 Bepflanzung der privaten Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen, nicht als Lagerfläche zu verwenden und landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dafür ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die restlichen Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen z.B. mit Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzen gemäß nachfolgender Liste oder mit einer Gras- / Krauteinsaat zu begrünen (z.B. mit RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen mit Kräutern“).

Pflanzlisten

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

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen. Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Pflanzliste Bäume

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>	Echter Rotdorn
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Malus floribunda</i>	Zier-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Prunus cerasifera</i>	Blutpflaume

<i>Pyrus calleryana</i>	Chin. Wildbirne
<i>Pyrus salicifolia</i>	Weidenblättr. Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Pflanzliste Sträucher

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

11 Öffentliche Grünflächen

Die Grünfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der Grünfläche ist die Herstellung von Fuß- und Radwegen sowie sonstigen, der Erholungsnutzung dienenden baulichen Anlagen zulässig.

12 Leitungsrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes „Mittleres Glantal“
- Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Weilerbach

13 Führung von unterirdischer Entsorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Verbindungssammler DN 400 SB des Abwasserzweckverbandes „Mittleres Glantal“
- Abwasserleitung DN 200 der Verbandsgemeindewerke Weilerbach

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

- Im 10 m-Gewässerschutzstreifen sind bauliche Anlagen jeglicher Art und Veränderungen der Bodenoberfläche unzulässig; mit Ausnahme von natürlichen Einfriedungen (Hecken etc.) und der Leitungsverlegung im Rahmen der Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Mühlweg“. Wesentliche Veränderung von bestehenden Anlagen im 10 m-Gewässerschutzstreifen bedarf der Genehmigung nach § 76 Landeswassergesetz -LWG-.
- Innerhalb des beidseitigen 3 m-Leitungsschutzstreifens (Verbindungssammler des Abwasserzweckverbandes „Mittleres Glantal" DN 400 SB) sind bauliche Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von Zufahrten und Stellplätzen.
- Innerhalb des beidseitigen 1,5 m-Leitungsschutzstreifens (Rohrleitung zum Rückhaltebecken westl. des Plangebietes) sind bauliche Anlagen unzulässig.

15 Nachrichtliche Übernahme von anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Siehe Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Mühlweg“:

- 10 m-Gewässerschutzstreifen

16 Ausnahmen von der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 16 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene Gebäude, die die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschreiten, dürfen ausnahmsweise geändert, erneuert oder wiederaufgebaut werden. Dies gilt auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BAUGB I. V. MIT § 88 LBAUO)

1 Dachformen

Für Hauptgebäude und Nebengebäude sind alle geneigten Dächer erlaubt. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer erlaubt.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

2 Dachneigungen

Die Dachneigungen der Hauptgebäude sind in den **Bereichen A₁, A₂, A₃, A₄, B₁, C₁, C₂ und E** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 22° und 38°, die der Nebengebäude, Garagen und überdachten Stellplätze zwischen 22° und 38° bzw. 0° und 3° auszuführen.

Die Dachneigungen der Gebäude in dem Bereich **B₂** sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 0° und 3° auszuführen.

Die Dachneigungen der Hauptgebäude sind in dem **Bereich D₁** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 22° und 30° ± 3°, die der Nebengebäude, Garagen und überdachten Stellplätze zwischen 22° und 30° ± 3° bzw. 0° und 3° auszuführen.

Die Dachneigungen der Hauptgebäude sind in dem **Bereich D₂** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 22° und 42° ± 3°, die der Nebengebäude, Garagen und überdachten Stellplätze zwischen 22° und 42° ± 3° bzw. 0° und 3° auszuführen.

3 Dachaufbauten, Dachvorbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben, Dachvorbauten und Dacheinschnitte sind zulässig ab einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$.

Dachgauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.

Ab 30° Dachneigung sind Schleppegauben zulässig, wenn sie unter den First in die Dachhaut einmünden und die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrechen.

4 Anzahl der Stellplätze

In den Bereichen **A₁, A₂, B₁, B₂, C₁, C₂, D₁, D₂ und E** sind für jede Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

In den Bereichen **A₃** und **A₄** sind für jede Wohneinheit 3 Stellplätze nachzuweisen.

3. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

2 Erdaushub

Gem. § 2 LAbfWAG i. V. mit § 1 LAbfWAG ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall -soweit möglich- zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z.B. Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen). Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

3 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl)

Nach § 20 LWG und § 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 31. März 2010 i.V.m. § 62 Abs. 1 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei

Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern eine durch den ausführenden Fachbetrieb nach § 3 der Verordnung ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

4 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26, 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

5 Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen

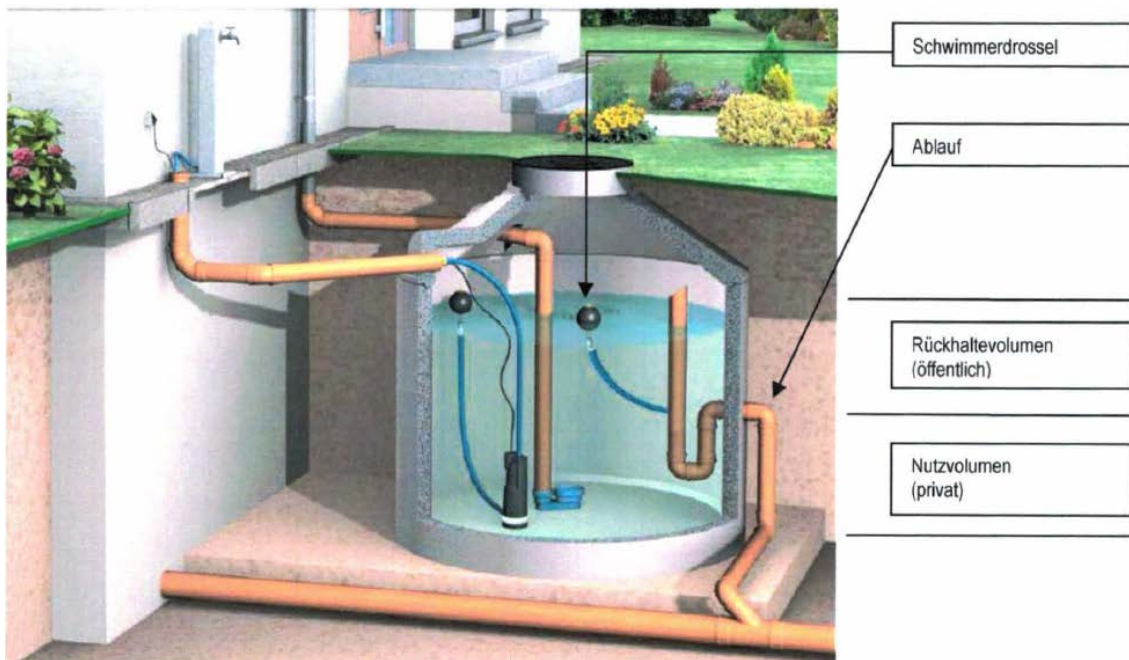
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

6 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

7 Regenwasserrückhaltung und -verwertung

Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücksfläche anfallende Regenwasser sollte zur temporären Rückhaltung gebracht und zur Wiederverwertung genutzt werden. Dies kann mittels Zisternen, Mulden und Teichanlagen (Geländemodellierung) oder ähnlichen Anlagen (auch in deren Kombination) erfolgen. Der Notüberlauf der Rückhalteanlage ist an die geplante Regenwasserleitung anzuschließen. Somit kann überschüssiges Niederschlagswasser dem Regenrückhaltebecken westl. des Plangebietes zugeführt werden.



Der abgebildete Wasserspeicher besitzt zusätzlich zum Nutzvolumen zur Brauchwasserentnahme ein Rückhaltevolumen. Dieses Rückhaltevolumen puffert die anfallenden Abflussspitzen der befestigten Oberflächen. Erst wenn das gesamte Speichervolumen erreicht ist, gelangt das Regenwasser über den Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation. Die Schwimmerröhrchen schafft durch konstant gedrosselten Abfluss regelmäßig ein freies Rückhaltevolumen für die nächste Abflussspitze.

8 Nachrichtliche Übernahme von anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Siehe Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Mühlweg“:

BK-6411-0564-2009 Biotopkomplex im Kaulbach-Tal nordwestlich Reichenbach-Steegen, außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 6 BauGB).

9 Blockheizkraftwerk

Aufgrund der Schallemissionen die von einem Blockheizkraftwerk ausgehen (Schallabstrahlung der Zu- und Abluftöffnungen, Kamine, Tore, Dach, Wände, etc.) darf an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung ein Beurteilungspegel in Höhe von 35 dB(A) - entsprechend dem um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwert der TA Lärm für MD-Gebiete - nicht überschritten werden. Bei der Bauausführung ist auf eine ausreichende Schalldämmung auch im tieffrequenten Bereich zu achten.

10 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lt. Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes wird dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Die landesweite Karte des Radonpotenzials beruht bisher auf nur wenigen Messungen und eignet sich deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotenzial möglich. Sie kann daher nicht Grundlage der Bauplanung sein sondern es bedarf der gesonderten Untersuchungen.

Fragen beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführenden Informationen zum Thema Radonschutz können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

11 Hochwasser

Eine Ausuferung des Gewässers ist nicht auszuschließen. Bei seltenen Ereignissen kann die Ausuferung bis zum bestehenden, südlichen Gebäude in Planbereich B reichen. Auf die gesetzliche Sorgfaltspflicht gem. § 5 Abs. 2 WHG wird verwiesen.