



Gemeinde Weilerbach

Bebauungsplan „Am Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Weilerbach
durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0

E-Mail: buero@bbp-kl.de

Web: www.bbp-kl.de

Walter Ruppert, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Julia C.M. Biwer, M.Sc. Stadt und Regionalplanung

Charlotte Köhler, Dipl.-Umweltwiss.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO

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

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.2 Ausnahmsweise können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.2 Folgende Nutzungen und Anlagen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig bzw. nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- sexuell orientierte Vergnügungsstätten
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben

1.3 MU = Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.3.1 Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3.2 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten¹
- Tankstellen
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben

2. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Alt. 1 BauGB)

Siehe Planzeichnung

2.1.1 Ergänzend wird die Fläche mit den Planzeichen „kirchliche Zwecke“ und „kulturelle Zwecke“ als zulässige Zweckbestimmung versehen.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO), der Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 und § 20 BauNVO) und der Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO).

3.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

3.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

3.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Planeintrag

Hinweis: Staffelgeschosse oberhalb des jeweils höchsten Geschosses sind zulässig, sofern sie gem. § 2 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz keine Vollgeschosse sind, d.h. über weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von 2,3 m haben, die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und von den freistehenden Außenwänden des Gebäudes allseitig um mindestens 1,5 m zurückweicht.

3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Siehe Planeintrag

Hinweis: Die maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) werden als NHN-Höhen im Höhenbezugssystem DHHN92 angegeben.

- 3.4.1 Als maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) gilt bei Gebäuden der oberste Punkt der Dachkonstruktion¹ (bei Flachdächern inkl. Attika).
- 3.4.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um 0,8 m überschritten werden.
Hinweis: Im Bereich des MI sind diesbezüglich die Vorgaben der Gestaltungssatzung von Weilerbach zu beachten.
- 3.4.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) darf auf maximal 10 % der Gebäudelfläche durch technische Aufbauten / Aufzuganlagen um maximal 1,5 m überschritten werden.

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

4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 4.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise definiert: Gebäude sind nur mit einer Längenbeschränkung von maximal 27,0 m und im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.
- 4.1.2 Im Mischgebiet MI wird die Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise definiert: Gebäude sind nur mit einer Längenbeschränkung von maximal 27,0 m zulässig und unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung unterschritten werden, wenn der Brandschutz gewährleistet und/ oder gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch sonstige Maßnahmen (wie z.B. Baulasten) gesichert werden können.
- 4.1.3 Im Urbanen Gebiet MU wird die Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise definiert: Gebäude sind nur mit einer Längenbeschränkung von maximal 27,0 m zulässig und unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung unterschritten werden, wenn der Brandschutz gewährleistet und/ oder gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch sonstige Maßnahmen (wie z.B. Baulasten) gesichert werden können.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- 4.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baulinien i.S.v. § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 4.2.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; nicht jedoch zwischen dem Gebäude und der das Gebäude erschließenden Straße (Gebäudevorzone).
Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen, Wärmepumpen sowie Standplätze für Müllbehälter.
- 4.2.3 Anlagen für die Regenrückhaltung (wie z.B. Rigolen, Mulden-Rigolen-Systeme, Zisternen etc.) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren

¹ Bei Satteldächern stellt die Firstlinie den höchsten Punkt der Dachkonstruktion dar.

Grundstücksfläche zulässig.

- 4.2.4 Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; nicht jedoch im Bereich der Nutzungsschablone MU zwischen den südlichen, zur „Hauptstraße“ (K13) hin gelegenen Baugrenzen und Baulinien sowie der Straßenbegrenzungslinie der „Hauptstraße“ (K13).

Innerhalb dieses Bereichs sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zulässig.

- 4.2.5 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (in der Planzeichnung gekennzeichnet durch die Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Planzeichnung

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

Siehe Planzeichnung

Hinweis: vgl. Maßnahme M1 - Erhalt vorhandener Gehölze

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

7.1 Maßnahme M1 - Erhalt vorhandener Gehölze

- 7.1.1 Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage / Spielplatz (siehe Planzeichnung) vorhandenen Obst- / Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

- 7.1.2 Der innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (siehe Planzeichnung) vorhandene Walnussbaum ist dauerhaft erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die zum Erhalt festgesetzten Gehölze einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. Sollten die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen.

7.2 Maßnahme M2 - Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke

Hinweise:

Eine Anrechnung von Baumpflanzungen, die aufgrund der Maßnahme M3 - Begrünung der Stellplatzflächen erforderlich werden, ist zulässig.

Die Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels empfohlen. Die Ausbringung kann an vorhandenen Bäumen, aber auch an Gebäuden (aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen) erfolgen.

Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-

Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe empfohlen.

- 7.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind landespflegerisch bzw. gärtnerisch zu gestalten.
- 7.2.2 Unterbaute Grundstücksflächen (Tiefgarage) sind mit einer mindestens 40 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken.
Hinweis: Ab einer Überdeckung von 60 cm ist im Bereich der unterbauten Grundstücksflächen (Tiefgarage) auch eine Bepflanzung mit Kleinbäumen möglich.
- 7.2.3 Zur Befestigung von privaten Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- 7.2.4 Die nicht überbauten Flächen dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Versiegelungen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter, Lava o.ä. Steinmaterial mit oder ohne Bodenvlies sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen.
- 7.2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Obst- / Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen², zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.
Vorhandene standortgerechte Obst- / Laubbäume können bei dauerhaftem Erhalt und entsprechender Pflege auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.
- 7.2.6 Im Urbanen Gebiet (MU) ist je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Obst- / Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen³, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Vorhandene standortgerechte Obst- / Laubbäume können bei dauerhaftem Erhalt und entsprechender Pflege auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.

7.3 Maßnahme M3 - Begrünung der Stellplatzflächen

- 7.3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (*siehe Planzeichnung*)
Im Plangebiet ist je drei Stellplätze für PKW in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß nachfolgender Pflanzliste fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen.
- 7.3.2 Private Stellplatzflächen
Im Plangebiet ist je sechs Stellplätze für PKW ein Laubbaum-Hochstamm gemäß nachfolgender Pflanzliste fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen.
Hinweis: Eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird

² ≙ insgesamt 14 Bäumen bei einer Gesamtgröße des WA von ca. 4.040 m²

³ ≙ insgesamt 14 Bäumen bei einer Gesamtgröße des MU von ca. 6.735 m²

empfohlen.

Pflanzliste

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Die Auswahl der nachfolgenden Bäume erfolgte unter den Aspekten Trockenheitsresistenz sowie Winterhärte. Mit Ausnahme der Hainbuche dienen zudem alle Arten (deren Blüten / Früchte) als Insektenfutter bzw. Bienennährpflanze.⁴

- Acer campestre^q Feldahorn
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Cornus mas Kornelkirsche
- Corylus colurna Baum-Hasel
- Gleditsia triacanthos Gleditschie
- Sorbus aria 'Magnifica' Echte Mehlbeere
- Tilia cordata i.S. Winter-Linde
- Tilia tomentosa 'Brabant' Silber-Linde

7.4 Maßnahme M4 - Artenschutz: Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Hinweis:

Nähere Erläuterungen zu den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben können dem Kapitel C Punkt 1 entnommen werden.

Es wird dringend empfohlen, die Umweltbaubegleitung bereits im Vorfeld der geplanten Maßnahmen in die Planung einzubeziehen.

- 7.4.1 Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeiten (zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.
- 7.4.2 Die Baufeldfreimachung hat unter Einbeziehung einer Umweltbaubegleitung zu erfolgen.
- Das Baufeld ist so zu beräumen, dass auf dem Baugelände keinerlei für Reptilien geeignete Versteckplätze verbleiben (Hecken, Altgrasbestände, liegendes Stamm- oder Kronenholz, Gras-, Reisig- und Steinhaufen etc.).
- Sollte ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten festgestellt werden, ist ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu erarbeiten.
- 7.4.3 Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an einer vorhandenen baulichen Anlage ist diese durch ökologisch geschultes und faunistisch versiertes Fachpersonal auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten zu untersuchen.
- Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

⁴ Stadtbäume - Fit für die Zukunft, Baumschule Lorenz v. Ehren GmbH & Co. KG, Hamburg

8. Mit Gehrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis, die im Bestand als Gehweg ausgebauten Flächen jederzeit zu begehen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kreuz“ in Weilerbach der FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern vom 20.09.2021

9.1 Schallschutzmaßnahme 1 - passiver Schallschutz

- 9.1.1 Im Plangebiet sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau- Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels⁵ und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

- $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
- $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;
- L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

- $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018).

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen

⁵ Siehe Planzeichnung + Anlage zu den Textfestsetzungen

abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

9.2 Schallschutzmaßnahme 2 - Fensterunabhängige Lüftung von Schlafräumen

9.2.1 Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) oder mehr (Nacht) nach DIN 4109-1 (Januar 2018) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt.

Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Es kann auf die Lüftungsanlagen verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass - insbesondere durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) oder an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Fassadenabschnitten oder Gebäudeteilen - in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

1. Denkmalschutzgesetz (DSchG)

1.1.1 Kriegerdenkmal 1914/18 in der Schulstraße aus den 1920er Jahren (Kruzifix)

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Denkmal (Kriegerdenkmal an der Kreuzung Schulstraße - Schulhübel) darf in seinem Aufstellungsort nicht verändert werden. Die angrenzende Mauer sowie der Zaun sind, zum Erhalt der städtebaulichen Wirkung des Denkmals, auf beiden Seiten entlang der Straßen auf einer Länge von 10,0 Metern zu erhalten.

1.1.2 „Kath. Pfarrkirche Heiligkreuz“

Siehe Planzeichnung

Hinweis: Der in der Gemeinbedarfsfläche liegende Kirchenbau gehört zu einer geschützten baulichen Gesamtanlage.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist nicht deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans: der räumliche Geltungsbereich für die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfasst die Flurstücke 170/11, 170/12, 171, 172/10, 1162/40, 1162/65, 1162/66, 1162/67, 1162/68, 1162/69, 1166/66, 1167 und 1170.

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

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Zulässig sind ausschließlich Pult-, Flach- und Satteldächer.

1.1.2 Flachdächer sind sowohl bei den Wohn- bzw. Hauptgebäuden als auch bei Nebenanlagen, Carports und Garagen zwingend mindestens extensiv zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht für erforderliche technische Aufbauten oder den Wohneinheiten unmittelbar zugeordnete Freisitze (Dachterrassen) genutzt werden.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind uneingeschränkt zulässig.

Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

1.1.3 Bei Satteldächern muss die Neigung des Hauptdaches mindestens 40° betragen.

1.1.4 Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind ausschließlich naturrote bis rotbraune Ziegeleindeckungen oder gleichwertige Materialien mit matter Oberfläche zulässig. Stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

1.2 Fassadengestaltung

1.2.1 Glänzende und grelle Anstriche sind nicht zulässig.

1.2.2 Fassadenverkleidungen mit glasierten Materialien und Kunststoffen (PVC) sind unzulässig.

1.2.3 Fassadenbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig.

1.2.4 Fensterformate sind nur in hoch-rechteckiger Form (stehendes Format) zulässig.

1.2.5 Vorbaurollläden und Vorbau-Außenjalousien sind unzulässig.

2. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.1 Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind mit einem Sichtschutz zu umgeben, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.

3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Hinweis: Es erfolgt keine eigene bauordnungsrechtliche Festsetzung, stattdessen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Satzung der Ortsgemeinde Weilerbach über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils rechtsgültigen Fassung anzuwenden.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER SOWIE GESETZLICHE VORGABEN

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende, wichtige Informationen liefern, sind nachfolgend als Hinweise abgedruckt. Weiterhin abgedruckt werden zwingend zu berücksichtigende gesetzliche Vorgaben.

1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Die nachfolgend aufgeführten gesetzlichen Vorgaben dienen als Grundlage für die unter Kapitel A Punkt 5.4 „Maßnahme M4 - Artenschutz: Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG“ getroffenen Festsetzungen.

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG lauten wie folgt:

Es ist verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören
(Zugriffsverbote).

Zur Vermeidung der o.g. Verbotstatbestände wird auf folgende gesetzliche Vorgaben verwiesen:

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu

beseitigen) erfolgen.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

- Nach § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP) ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

3. Freiflächen- und Bepflanzungsplan

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

4. Grüngestaltung und Grenzabstände

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. U.a. folgende Grenzabstände sind im Nachbarrechtsgesetz dargelegt:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):

- sehr stark wachsende Bäume: 4,00 m
- stark wachsende Bäume 2,00 m
- alle übrigen Bäume 1,50 m

Obstbäume:

- Walnusssämlinge 4,00 m
- Kernobst, stark wachsend 2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend 1,50 m

Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):

- stark wachsende Sträucher 1,00 m
- alle übrigen Sträucher 0,50 m

Beerenobststräucher:

- Brombeersträucher 1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher 0,50 m

Hecken:

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe 0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

5. Schutz des Oberbodens

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der biologisch aktive Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (scho- nender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder zu verwenden, z.B. zur landschafts- gärtnerischen Gestaltung. Ist dies nicht möglich, ist zu überprüfen, ob eine anderwei- tige, möglichst ortsnahe Verwendung möglich ist. Das Verbringen des Erdaushubes auf eine Deponie ist möglichst zu vermeiden.

6. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2,) zu berücksichtigen.

Die Durchführung von grundstücks- bzw. objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen. Zusätzlich wird vollumfänglich auf den geotechnischen Bericht von der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH vom 23.03.2022 verwiesen, wel- cher der Begründung des Bebauungsplans als Anlage 4 beigefügt ist.

7. Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination von Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

7.1 Allgemeine Hinweise

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Lei- tungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merk- blatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Ver- kehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Lei- tungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trenn- wänden) zu treffen.

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuwei- sen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach erfragt werden.

7.2 Ergänzende Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Bei der Bauausführung ist daher darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigungskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von nachfolgender Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt a.d.Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

7.3 Ergänzende Hinweise der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes befinden sich derzeit die nachstehend aufgeführten ober- und unterirdische Versorgungseinrichtungen:

- Transformatorenstation Gartenstraße
- 20-KV-Hochspannungskabel
- 0,4-kV-Niederspannungskabel und Kabelverteiler
- 0,4-kV-Niederspannungskabel und Leuchten (Straßenbeleuchtungsanlage)

Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

8. Altablagerungen / Altlasten

Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen wurden im Rahmen der orientierenden abfallrechtlichen Voruntersuchung nicht angetroffen. Weitere Erkenntnisse über Altablagerungen bzw. Altlasten sind weder bei der Ortsgemeinde Weilerbach, noch bei der Verbandsgemeinde Weilerbach und auch nicht der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern bekannt.

Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern, umgehend zu informieren.

9. Hinweise zum Themenbereich „Wasser“

9.1 Oberflächenentwässerung

Laut Bodengutachten ist der Untergrund im Plangebiet als schwach durchlässig einzustufen. Die ermittelten Werte bewegen sich an der unteren Grenze der nach der Richtlinie vorgegebenen Werte. Vor diesem Hintergrund und der Situation, dass weder ein Trennsystem im näheren Planumfeld vorhanden ist, noch sich in unmittelbarer Entfernung ein Gewässer befindet, wurde für weite Teile des Plangebiets eine Mulden-Rigolen-Versickerung fachlich angeraten. Diesbezüglich wird vollumfänglich auf das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüro Thomas Scheer, Mackenbach vom 17.05.2022 verwiesen.

Die seitens des Entwässerungsgutachters dargelegten grundstücksspezifischen Maßnahmen zur Rückhaltung / Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sind durch die Bauherren im Rahmen der Einreichung des Bauantrag durch einen Grundstücksentwässerungsplan aufzugreifen und nachzuweisen.

Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist für Niederschlagswasser zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das u.a. von unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Flächen abfließt, die größer als 50 m² sind, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

9.2 Starkregengefährdung

Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern hat im Planaufstellungsverfahren darauf hingewiesen, dass gemäß den Gefährdungsanalysen des Landesamtes für Umwelt aufgrund der topografischen Situation, insbesondere im Bereich der Hauptstraße in Richtung Rummelstraße eine erhöhte Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen vorhanden ist.

Vorsorglich wird daher hier darauf hingewiesen, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass durch etwaige Maßnahmen keine Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger entstehen darf.

9.3 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet tangiert an seinem südlichen Rand die künftige Schutzzone III eines im Wiederausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes, für die Trinkwassergewinnungsanlagen des „Zweckverbandes Wasserversorgung Westpfalz“ und des „Wasserzweckverbandes Weihergruppe“.

Insbesondere bei der Planung des öffentlichen Parkplatzes sind daher die Anforderungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten.

9.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird angeregt, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.

Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt und dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Die technischen Regeln, hier DIN 1986, 1988 und 2001 sind entsprechend zu beachten

Wird das Niederschlagswasser im Haushalt verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.

10. Löschwasserversorgung und Brandschutz

Gemäß § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Grundlage für die Bemessung der Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).

Die DIN 3221 (Unterflurhydranten) sowie die DIN 3222 (Überflurhydranten) und die DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr) sind zu beachten.

Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 - Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr - zu verfahren.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 m betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

11. Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit der kath. Pfarrkirche Heiligkreuz eine geschützte bauliche Gesamtanlage und in dessen unmittelbarer Nähe mit dem Kriegerdenkmal der 1920er-Jahre ein geschütztes Einzeldenkmal.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren ist gemäß § 13 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG RP) vom 23.03.1978 zu prüfen, ob und in welchem Umfang in der Umgebung der kath. Pfarrkirche Heiligkreuz und des Kriegerdenkmals der 1920er Jahre denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich werden.

- Weitere archäologische Denkmäler und Funde sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Ein Vorhandensein dieser kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Im Planungsgebiet können sich zudem bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind gleichfalls zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Funde sind gemäß § 16 DSchG Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten. Jeder anzunehmende Fund ist gemäß § 17 DSchG, vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, oder der Kreisverwaltung Kaiserslautern, Abt. 5. Bauen und Umwelt, Denkmalschutz und Dorferneuerung, Lauterstraße 8, 67657 Kaiserslautern, mündlich oder schriftlich zu melden.

Diese Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen. Die Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger / Bauherrn.

Sofern archäologische Objekte angetroffen werden sind neben der o.g. Meldepflicht der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und - soweit zumutbar - in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Der Direktion Landesarchäologie ist ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.

12. Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon, von

dem es keine stabilen, sondern nur radioaktive Isotope gibt, sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem StrlSchG (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

Das StrlSchG definiert hierzu sogenannte Vorsorgegebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden überschritten wird. Dies ist nach gegenwärtigem Sachstand des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in Rheinland-Pfalz in keiner Verbandsgemeinde der Fall.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 09/2021.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die dort abgebildeten, landesweiten Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes zu Vereinfachungen zwingen und deshalb nur zur Orientierung dienen. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential möglich.

Für den Bereich des Plangebiets wird eine Radonkonzentration von 21 kBq/m³ angegeben.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ (dies entspricht einem Radonpotential über 44) bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte

über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

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

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist des Weiteren darauf hin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

13. Kriminalprävention

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos.

Weitere Informationen erhält man unter: Tel.: 0631/369-1444 oder per E-Mail unter: beratungszentrum.westpfalz@polizei.rlp.de.

14. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und sonstige der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Gemeinde Weilerbach, Abteilung 3 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Rummelstr. 15, 67685 Weilerbach) eingesehen werden.

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de) zu beziehen.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Weilerbach, den

.....

Horst Bonhagen

(Ortsbürgermeister)

ANLAGE - MAßGEBLICHER AUßENLÄRMPEGEL GEMÄß DIN 4109 (2018)

