

**Ortsgemeinde Hochstetten-  
Dhaun**



**Bebauungsplan  
"Unter dem Flurweg –  
Sturzenwies – 1. Änderung"**

**Begründung zum  
Bebauungsplan**

**Textliche Festsetzungen**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b><i>Planungsrechtlichen Festsetzungen .....</i></b>	<b>7</b>
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB .....	7
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB .....	7
2.1.3	Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	8
2.1.4	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB .....	8
2.1.5	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB .....	8
2.1.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB .....	8
2.1.7	Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 26 BauGB .....	9
2.1.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo-den, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB .....	9
2.1.9	Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB.....	10
<b>2.2</b>	<b><i>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</i></b>	<b>10</b>
2.2.1	Dachneigung.....	10
2.2.2	Einfriedungen.....	10
<b>3</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b><i>Dach- und Wandbegrünung .....</i></b>	<b>11</b>
<b>3.2</b>	<b><i>Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen .....</i></b>	<b>11</b>
<b>3.3</b>	<b><i>Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung .....</i></b>	<b>11</b>
<b>3.4</b>	<b><i>Überschwemmungsgebiet der Nahe.....</i></b>	<b>12</b>
<b>3.5</b>	<b><i>Öffentliches Stromversorgungsnetz.....</i></b>	<b>12</b>
<b>3.6</b>	<b><i>Kulturdenkmäler .....</i></b>	<b>12</b>
<b>3.7</b>	<b><i>Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke.....</i></b>	<b>12</b>
<b>3.8</b>	<b><i>Ingenieurgeologie .....</i></b>	<b>13</b>
<b>3.9</b>	<b><i>Brandschutz .....</i></b>	<b>13</b>
<b>3.10</b>	<b><i>Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen.....</i></b>	<b>13</b>



<b>3.11</b>	<b><i>Radonbelastung</i></b> .....	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>15</b>



## 1 Städtebauliche Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Unter dem Flurweg - Sturzenwies" zu ändern.

Im Zuge eines Bauvorbescheides sowie eines Bauantrages wurde von der Kreisverwaltung Bad Kreuznach folgende Stellungnahme vorgebracht:

*„Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter dem Flurweg – Sturzenwies“, der für den gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt. Das Bebauungsplangebiet überplant bislang unbebaute Außenbereichsflächen, der Bebauungsplan hat damit erstmalig Baurecht verschafft. Die Ausweisung von Mischgebieten auf der „grünen Wiese“ hat aber folgende Problematik:*

*Ein Mischgebiet fordert sowohl qualitativ als auch quantitativ eine Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlichen störendem Gewerbe. Bei geplanten Mischgebieten besteht i.d.R. die Gefahr, dass sich diese Gebiete entweder zu Wohngebieten oder zu (nicht störenden) Gewerbegebieten entwickeln. Die Festsetzung würde dadurch funktionslos werden.*

*Daher sind wir im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gehalten bei der Realisierung des Gebietes auf die Einhaltung der Durchmischung zu achten. Gleiches gilt für die Gemeinde in Bezug auf Vorhaben, die im Freistellungsverfahren nach § 67 Landesbauordnung beantragt werden. Hier wäre dann ggf. zu erklären, dass ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.*

*Im Plangebiet befinden sich 12 Baugrundstücke, davon sind bereits 5 mit Wohnhäusern bebaut. Mit den Anträgen werden zwei weitere Wohngebäude beantragt. Damit hat die Wohnnutzung im Gebiet bereits 60% erreicht. Nach allgemeiner Verkehrsanschauung ist bei einem Verhältnis Wohnen-Gewerbe von 60% - 40% das geforderte Mischungsverhältnis noch gegeben. Deutlich wird aber, dass dann weitere Wohnbauvorhaben nicht mehr zugelassen werden können bzw. zulässig sind. Die Erschließungs- und Grundstücksstruktur im Gebiet ist aber eindeutig auf die Entwicklung zum Wohngebiet ausgerichtet. Wir empfehlen daher, eine Änderung des Bebauungsplanes in Betracht zu ziehen und anstelle eines Mischgebietes ein Wohngebiet festzusetzen.“*

Eine Änderung des Baugebietscharakters vom derzeitigen Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet ist Planungsabsicht der Gemeinde. Die Änderung kann erfolgen sofern städtebauliche Belange dem nicht entgegenstehen:

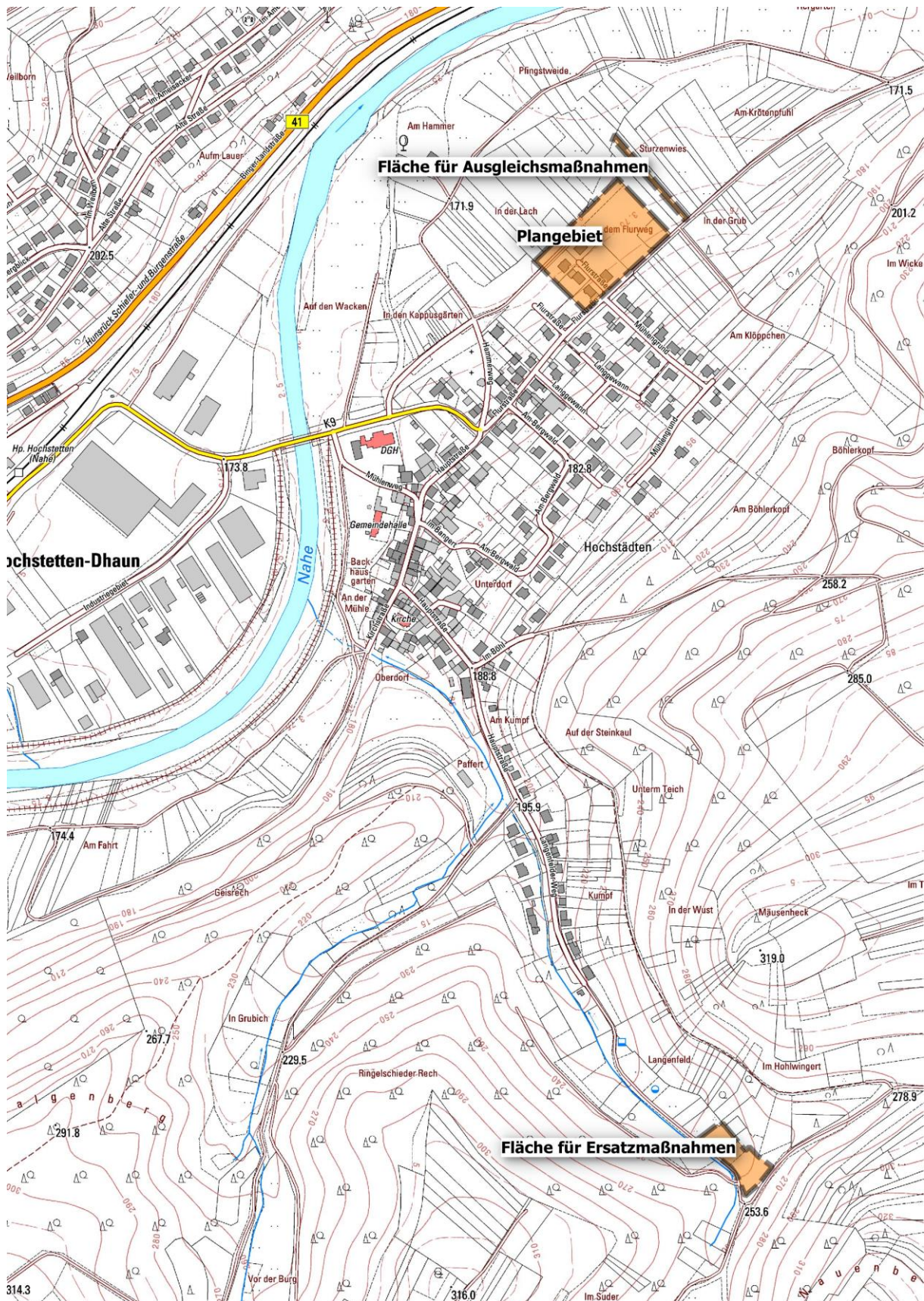
1. Hinsichtlich **immissionsschutzrechtlicher Belange** sind bei einem Allgemeinen Wohngebiet niedrigere Beurteilungspegel hinsichtlich eines Lärmschutzes nach DIN 18005-1 einzuhalten, als bei einem Mischgebiet/Dorfgebiet. Im vorliegenden Fall ist im Umfeld des Bebauungsplanes jedoch keine erheblich störende gewerbliche oder sonstige Nutzung vorhanden, die zu einem Konflikt mit den Beurteilungspegeln eines Allgemeinen Wohngebietes führen würden.



2. **Naturschutzrechtliche sowie artenschutzrechtliche Belange** werden nicht berührt, da alle vorhandenen Festsetzungen des Bestandsbebauungsplanes übernommen werden. Hinsichtlich der Eingriffsregelung kommt es darüber hinaus nicht zu einer Mehrversiegelung, da die maßgebliche Grundflächenzahl GRZ keine Änderung erfährt. Alle festgesetzten landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Die Entwicklung von Siedlungen hat sich an den **Aussagen des RROP** zu orientieren. Die Gemeinden mit Eigenentwicklung – wie Hochstetten-Dhaun – sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen, die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen, die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen, die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern. Die Vorgaben der Regionalplanung werden mit der Änderung des Bebauungsplanes auch weiterhin beachtet. Da das Baugebiet aufgrund seiner städtebaulichen Konzeption eine Wohnbaulandentwicklung favorisiert, wird die Änderungsplanung dem gerecht. Dies entspricht auch einer städtebaulich gewünschten Ausnutzung von überplanten Bauflächen - im Sinne der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.
4. Die Überlagerung des Baugebietes mit dem festgesetzten **Überschwemmungsgebiet der Nahe** und deren besonderen Schutzvorschriften nach §78 WHG wird auch im Rahmen der Änderungsplanung bei Baumaßnahmen weiterhin anzuhalten sein. Durch die Änderungsplanung kommt es nicht zu einer weiteren nachteiligen Beeinflussung des Hochwasserabflusses, da Änderungen an den textlichen Festsetzungen nicht vorgenommen werden, insbesondere nicht an der maßgeblichen Grundflächenzahl (GRZ).

Zusätzlich wird eine Änderung und Ergänzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Höhen baulicher Anlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB vorgenommen, um einen einheitlichen Charakter in der Höhenentwicklung in Angrenzung an den Bebauungsplan „Unter dem Flurweg – Langgewann“ zu erzielen. Festsetzungen zur Drenpelhöhe und der Höhenlage sollen demgegenüber entfallen.

Darüber hinaus besteht ein hohes öffentliches Interesse an Baugrundstücken zur Wohnhausbebauung. Wie die derzeitige Belegung des Baugebietes zeigt, wurden ausschließlich Wohnnutzungen realisiert. Auch die beiden neuen Bauanträge sollen Wohngebäude ermöglichen. Hingegen ist eine Realisierung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, die in Dorfgebieten zulässig wären, nicht absehbar. Eine Einschränkung landwirtschaftlicher Entwicklungsaussichten geschieht demzufolge nicht.





## 2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

### 2.1 Planungsrechtlichen Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

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

Gemäß §4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,

Die nach §4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet Räume zulässig.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt.

Nutzungsschablone	
Gebietsart	WA
Bauweise	E
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II



### **2.1.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**Für die Flurstücke-Nrn. 758, 759, 764, 765, 766, 767, 768 und 769, Flur 2 gelten folgende Höhenfestsetzungen:**

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 9,00 m und die maximale Traufhöhe mit 5,50 m festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Sie bilden eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Als Bezugspunkt 0,0 m wird die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Planstraße gemessen lotrecht zur Straßenmitte (Straßenachse), zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudelinie, festgelegt.

**Für die Flurstücke-Nrn. 760/1, 761/1, 762/1 und 763/1, Flur 2 gelten folgende Höhenfestsetzungen:**

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 11,20 m und die maximale Traufhöhe mit 7,50 m festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Sie bilden eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Als Bezugspunkt 0,0 m wird die Höhe 173,00 ü. NN festgelegt.

### **2.1.4 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

Im Baugebiet sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

### **2.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

### **2.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Nebenanlagen nach §14 Abs.1 BauNVO und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zisternen, die grundsätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.





### **2.1.7 Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 26 BauGB**

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu dulden. Hinweis: Die endgültigen Böschungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung.

### **2.1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB**

#### **Allgemein:**

1. Gehölzbestand und Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten  
Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.

#### **Auf den Baugrundstücken:**

1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung. H 2 x v. 10 - 12 cm

Bäume II. Ordnung. Hei 2 x v, 150 - 175 cm

2. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung. H 2 x v, 10 - 12 cm

Bäume II. Ordnung. Hei 2 x v. 150 - 175 cm

3. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und naturnahe Gartenflächen anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite >2 cm).
4. Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 250 m<sup>2</sup> landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### **Auf öffentlichen und privaten Flächen nach §9 Abs.1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB:**

1. Zur Eingrünung der Bauwerke soll an der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes eine mehrreihige Schutzpflanzung angelegt werden. Dabei soll der Abstand in der Reihe 1,50 m und zwischen den Pflanzen 1,00 m betragen. Je 10 m<sup>2</sup> ist ein Baum I.



Ordnung vorzusehen. In der Mitte der Schutzpflanzung soll in eine muldenförmige Vertiefung das überschüssige Oberflächenwasser des Baugebietes teilweise eingeleitet werden.

Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung. H x v. 10 - 12 cm  
Bäume II. Ordnung. Hei 2 x v. 150 - 175 cm  
Sträucher: Str 2 x v. 60 - 100 cm

2. Die vorhandene Weihnachtsbaumkultur auf der Parzelle 528/202, Flur 2 soll entfernt werden. Die Fläche wird einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt.
3. Die sich in unmittelbarer Nähe der Wasserschutzzone I befindliche Fichtenkultur auf der Parzelle 127, Flur 4 soll entfernt werden. Die Fläche wird einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt mit einer gruppenartigen Anpflanzung von Hochstamm-Bäumen.

Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung. H 2 x v. 10 - 12 cm

4. Auf den Parzellen 128, 129 und 130 teilweise, Flur 4 sollen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden (Rodung von Brombeerhecken u. ä.). Die extensive Grünlandnutzung soll dann mit einer gruppenartigen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgelockert werden.

Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung. H x v. 10 - 12 cm  
Bäume II. Ordnung. Hei 2 x v. 150 - 175 cm  
Sträucher: Str 2 x v. 60 - 100 cm

### **2.1.9 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB**

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §9 Abs.1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.2.1 Dachneigung**

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 45° betragen.

### **2.2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als maximal 1.20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0.20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Einfriedung eine Höhe von 0.80 m nicht überschreiten.



## 3 Hinweise

### 3.1 Dach- und Wandbegrünung

Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m<sup>2</sup> sollten in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> sollten extensiv begrünt werden.

### 3.2 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen. Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen. Bei nicht sofortiger Wiederverwendung ist er fachgerecht in 1,5 m hohen Mieten zwischen zu lagern und mit einer Ansaat zu begrünen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern die Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden. Keinesfalls dürfen Bodenüberschussmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwemmungsbereich eines Gewässers gelagert oder abgelagert werden. Grundstückseigentümer sind gemäß §7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBodSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen. Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbetrieb sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen.

### 3.3 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Dazu sollten Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, Drainagewasser ist auf dem Grundstück auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei. Die offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schaden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.



Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

### **3.4 Überschwemmungsgebiet der Nahe**

Das Gebiet liegt teilweise im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nahe und teilweise im nachrichtlichen überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Aufgrund dessen sind die Belange des Hochwasserschutzes im besonderen Maße zu berücksichtigen. Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Mauern, Wällen, Erhöhen der Erdoberfläche etc. grundsätzlich verboten. Sofern jedoch innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Anlagen, Aufschüttungen etc. errichtet werden sollen, ist eine Ausnahmegenehmigung nach §78 WHG bei der Oberen Wasserbehörde zu stellen.

Im überschwemmungsgefährdeten Bereich wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

### **3.5 Öffentliches Stromversorgungsnetz**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugrundstückes mit ca. 1,50 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später zu den Neubauten geführt werden. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger begonnen werden.

### **3.6 Kulturdenkmäler**

Funde müssen gemäß §17 DschPflIG unverzüglich gemeldet werden.

### **3.7 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden.

Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.



### **3.8 Ingenieurgeologie**

#### Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

#### Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

#### Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

### **3.9 Brandschutz**

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.

### **3.10 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen**

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

### **3.11 Radonbelastung**

Hinsichtlich der Radonbelastung liegt das Plangebiet innerhalb einer Zone mit erhöhtem und lokal hohem Radonpotential.

Entsprechend der Informationsbroschüre des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz ist besonders der „Transportweg“ von Radon über das Kellergeschoss sowie die Aufenthaltsdauer entscheidend. Für einen Neubau empfehlen sich auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die schon jetzt dem Stand der Technik bei Neubauvorhaben entsprechen:



- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Durchdringungen der erdberührten Kellerwände durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig und dauerhaft gegen Radon abzudichten. Wenn die Kellerwände außen mit einem nicht bindigen Material wie beispielweise Kies oder Splitt hinterfüllt werden, kann das Radon schon dort an die Oberfläche treten und dringt nicht in den Keller ein. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird.

Dem Bauherrn ist zur Information die Broschüre "Experten geben Tipps zum Umgang mit Radon" des Ministeriums für Umwelt und Forsten zur Verfügung zu stellen.



## 4 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58)
4. Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
6. Bundesimmissionsschutzgesetz Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. Seite 387)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2011, GVBl. S. 402, BS 75-50
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)



### Ausfertigungsvermerk


Der Bebauungsplan mit der vorstehenden Textfestsetzung wird hiermit ausgefertigt.

Hochstetten-Dhaun, den \_\_\_\_\_

---

Hans Helmut Döbell  
Bürgermeister

### Planverfasser:

	Ingenieurbüro Günter Retzler Mittelbollenbacher Str. 38 55743 Idar-Oberstein Tel. 06784 - 900 399 Email <a href="mailto:ingenieurbuero@retzler.de">ingenieurbuero@retzler.de</a>
---	--

Mittwoch, 15. Mai 2019