



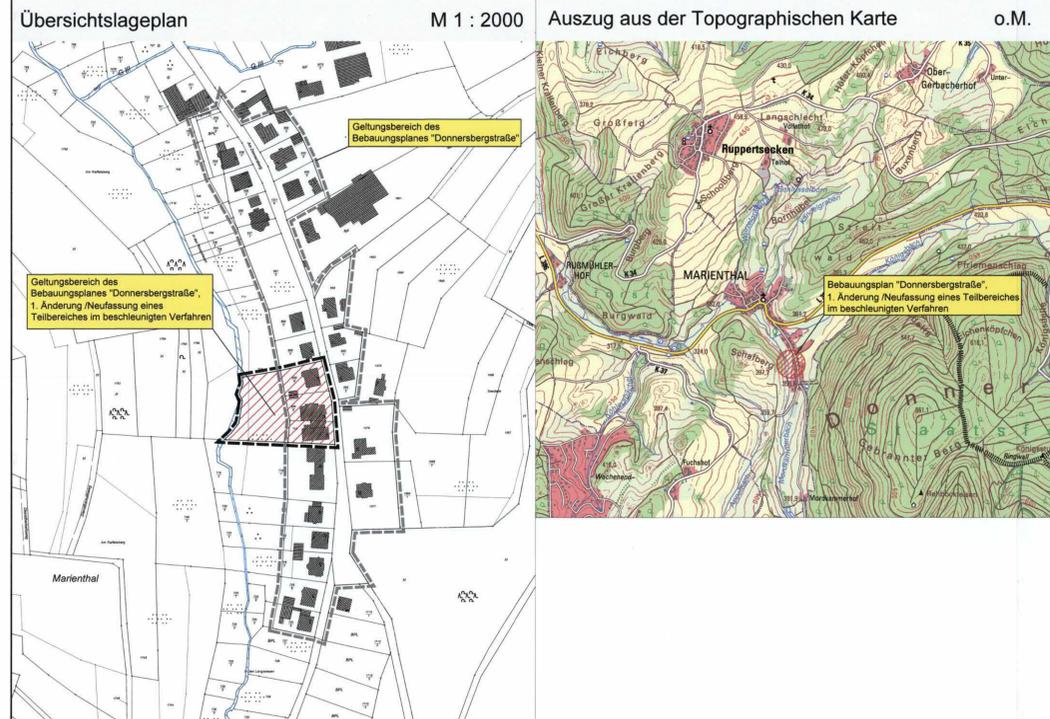
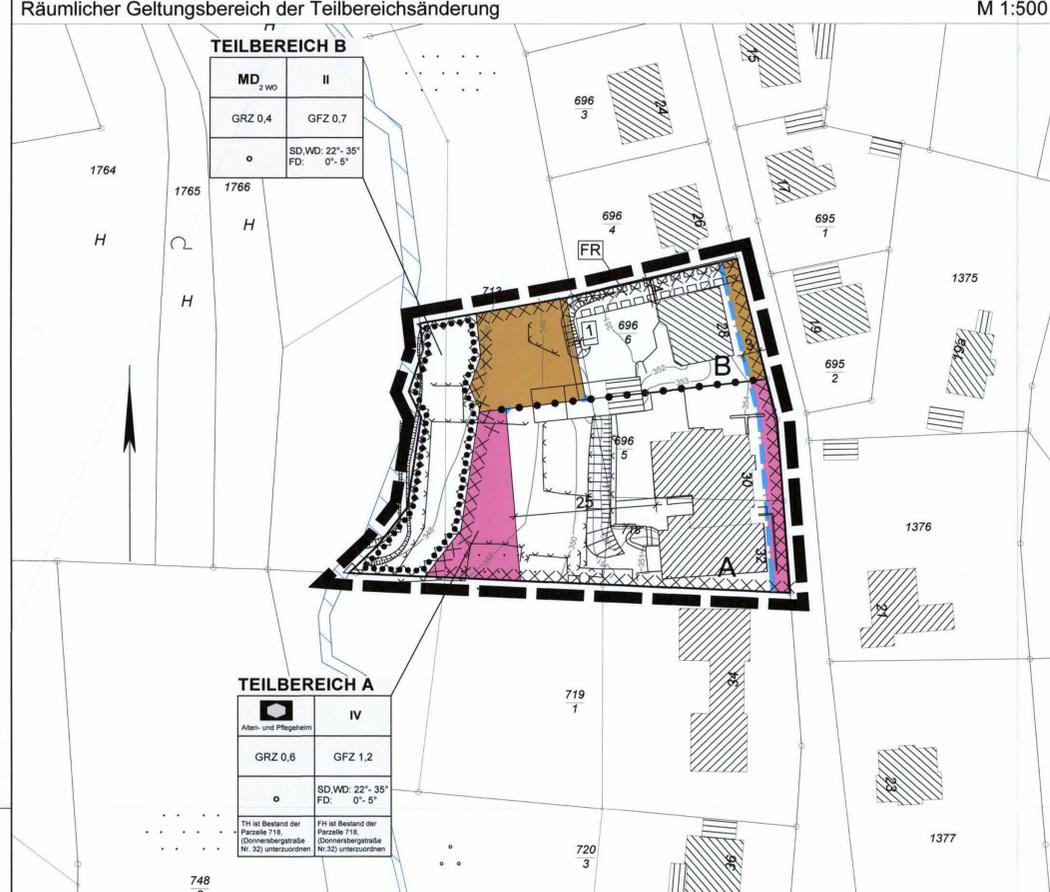
Bebauungsplan

„Donnersbergstraße I. Änderung“

Inhalt:

I. Plan und textliche
Festsetzungen

(S. 2)



LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbereichsänderung) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

22° - 35° Dachneigung

SD, WD, FD Dachform (Satteldach, Walmdach, Flachdach)

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

o offene Bauweise

— Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Alten- und Pflegeheim

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Fahrricht

Umgrünung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 2 BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN

bestehende Grundstücksgrenze

Maßangaben in Meter

Umgrünung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit hohem Radonpotential (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In den gekennzeichneten Flächen des Änderungsbereiches vom Bebauungsplan „Donnersbergstraße“ wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon geotektonisch nachgewiesen (GeoConsult Rein, Oppenheim, August 2012). Es handelt sich hierbei um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich werden. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weißt vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgsregionen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration ist dem „Radonvorsorgegebiet II“ zuzuordnen. Dementsprechend werden nachfolgende bauliche Schutzvorkehrungen bei Neubauten dringend empfohlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührenden Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radonischen Materialien in Anlehnung an DIN 18195;
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm);
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radonischen Materialien;
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.a. von außen;
- Einbau einer radonischen Folie unter der Bodenplatte und im Bereich der erdberührenden Außenwände (Keller, Untergeschoss);
- Ggf. Verlegung einer Drainage im Kiesebett unter der Bodenplatte.

Die Hinterfüllung vor erdberührenden Außenwänden sollte mit nicht-bindenden Materialien erfolgen und die Hinterfüllung sollte einen Anschluss an das Kiesebett gewährleisten, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten.

Sollten in den auf den gekennzeichneten Flächen erstellten Gebäuden Kellerräume oder Räume mit erdberührenden Wänden dauerhaft durch Personen als Wohn- und Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-/Lüftung) im Haus erzeugten Unterdruck eine Sogwirkung in den umgebenden Baugrund entstehen kann, der zu einer vermehrten Radonanlieferung über schlecht abgedichtete Wanddurchführungen und Ritze im Fundament oder erdberührenden Wänden führen kann.

Weitere Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

KENNZEICHNUNGEN

bestehende Grundstücksgrenze

Maßangaben in Meter

Umgrünung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit hohem Radonpotential (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In den gekennzeichneten Flächen des Änderungsbereiches vom Bebauungsplan „Donnersbergstraße“ wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon geotektonisch nachgewiesen (GeoConsult Rein, Oppenheim, August 2012). Es handelt sich hierbei um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich werden. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weißt vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgsregionen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration ist dem „Radonvorsorgegebiet II“ zuzuordnen. Dementsprechend werden nachfolgende bauliche Schutzvorkehrungen bei Neubauten dringend empfohlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührenden Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radonischen Materialien in Anlehnung an DIN 18195;
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm);
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radonischen Materialien;
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.a. von außen;
- Einbau einer radonischen Folie unter der Bodenplatte und im Bereich der erdberührenden Außenwände (Keller, Untergeschoss);
- Ggf. Verlegung einer Drainage im Kiesebett unter der Bodenplatte.

Die Hinterfüllung vor erdberührenden Außenwänden sollte mit nicht-bindenden Materialien erfolgen und die Hinterfüllung sollte einen Anschluss an das Kiesebett gewährleisten, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten.

Sollten in den auf den gekennzeichneten Flächen erstellten Gebäuden Kellerräume oder Räume mit erdberührenden Wänden dauerhaft durch Personen als Wohn- und Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-/Lüftung) im Haus erzeugten Unterdruck eine Sogwirkung in den umgebenden Baugrund entstehen kann, der zu einer vermehrten Radonanlieferung über schlecht abgedichtete Wanddurchführungen und Ritze im Fundament oder erdberührenden Wänden führen kann.

Weitere Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Donnersbergstraße“, 1. Änderung / Neufassung eines Teilbereiches

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

a. Für den Teilbereich B des Änderungsbereiches wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

b. Zulässige Nutzungen sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinbetriebe einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgräten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

c. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO allgemein zulässige Nutzung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen unzulässig ist und folglich als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgeschlossen wird.

d. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig im Änderungsbereich des Bebauungsplanes.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplans entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

a. Für den Teilbereich A gilt entsprechend der Planzeichnung:

Grundflächenzahl	: 0,8 (GRZ)
Geschossflächenzahl	: 1,2 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	: IV

b. Für den Teilbereich B gilt entsprechend der Planzeichnung:

Grundflächenzahl	: 0,4 (GRZ)
Geschossflächenzahl	: zwingend 0,7 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	: II

c. Im Plangebiet darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu 25 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

d. Die maximale Trauf- und Firsthöhe der Hauptgebäude im Teilbereich A ist der Bestandssituation unterzuordnen. Dabei ist das Hauptgebäude auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 716 (Donnersbergstraße 32) maßgeblich.

A.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)

a. Für Teilbereich A und B wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Hausform darf höchstens 50 m betragen.

A.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 19, 23 BauNVO)

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung oder durch die Abstandsregelungen der LBAuO festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeeile gemäß § 8 Abs. 5 LBAuO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.

b. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 nur durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (wie Garagen und Carports), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

c. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen maximal zu 25 % befestigt werden, wenn dadurch eine zweckdienliche Grundstücksnutzung entsprechend der zulässigen Art der baulichen Nutzung gesichert wird.

A.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

a. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)

a. Für den Teilbereich A sind die erforderlichen Patienten- und Besucherparkplätze sowie Stellplätze des Eigenbedarfs im räumlichen Zusammenhang nachzuweisen.

b. Garagen sind hinter der straßenseitigen Baugrenze zu errichten. Doppelgaragen dürfen nicht versetzt angeordnet und müssen in gleicher Höhe errichtet werden.

A.7 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

a. Entsprechend der Planzeichnung wird der Teilbereich A als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Alten- und Pflegeheim“ festgesetzt.

A.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

a. Im Teilbereich B des Bebauungsplans sind maximal zwei Wohnungen im Wohngebäude zulässig.

A.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

a. Von der Oberkante der Verlebung des Mordkammeraltabes (Gewässer 3. Ordnung) ist ein 10,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

A.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, zur Retention zu bringen und breitflächig im rückwärtigen Bereich der Bebauung der Versickerung zuzuführen. Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

b. Zur Ergänzung der Löschwasser-Versorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist für den Teilbereich A eine Unterdruck- und Sogwirkung im Baugrund zu gewährleisten. Die Dimensionierung der Löschwasser-Versorgung im Geltungsbereich der Teilbereichsänderung herzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge ist im Löschwasserbehälter bzw. in der Zisterne dauerhaft für den Brandfall bereitzustellen, überschrieben kann.

Hinweise:
Grundstücklich wird der Bau von Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen empfohlen, die ein Mindestfangvermögen von 50 l je versiegeltem Quadratmeter Grundstücksfläche aufweisen sollten.

A.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a. Im Plangebiet ist das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen und soweit wie möglich zurückzuführen.

b. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern d.h. gemäß DIN 18915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdarbeiten und Lagerung zu schützen. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaustrub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Der geeignete Mutterboden ist bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen möglichst wieder einzubauen.

c. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

A.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a. Für die Sicherstellung der Löschwasser-Versorgung des Teilbereiches A sollen im rückwärtigen Grundstücksbereich von Teilbereich B Zisternen errichtet werden. Zur Sicherung der Zufahrtmöglichkeiten im Brandfall sowie zur dauerhaften Unterhaltung der Anlagen ist ein entsprechendes Fahr- und Leitungsrecht grundbuchlich als Grunddienstbarkeit einzutragen. Die betroffenen Flächen sind frei zugänglich zu halten.

A.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

a. Entlang des Mordkammeraltabes (Gewässer III. Ordnung) ist ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen dauerhaft zu erhalten und ortstypischer Maßgabe naturnah zu entwickeln. Eine Bebauung, Geländeregulierung, Nutzungsänderung oder Entleerung des Streifens ist nicht zulässig. Die Fläche ist bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Bepflanzung und Verlebung zu schützen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBAuO.

Hinweise:
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungsatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBAuO) findet, und in der Bauordnung, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingetragt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 4 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBAuO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6 91 -).

B.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform:
Dachformen sind nur Sattel-, Waln- und Flachdächer mit der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigung zugelassen.

b. Dachneigung:
Im Geltungsbereich der Teilbereichsänderung ist auf den Hauptgebäuden eine Dachneigung von 22 – 35° zulässig und bei Flachdächern eine Dachneigung von 0-5°.

Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen.

c. Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen.

d. Kniestocke:
Kniestocke sind nicht zulässig.

e. Gebäudesockel:
Die Sockelhöhe der Hauptgebäude darf 0,50 m, gemessen von der natürlich anstehenden Geländeoberkante zwischen Donnersbergstraße und straßenseitiger Baugrenze, nicht überschreiten.

B.2 Gestaltung von Einfriednungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der Donnersbergstraße darf 0,6 m über OK Gelände nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht, Rotengeln oder ähnlich abweichendem Material ist untersagt. Zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie darf keine Freifläche verbleiben.

B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiräume) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind.

C Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen i. V. m. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB.

C.1 Flächen mit hohem Radonpotential (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In den gekennzeichneten Flächen des Änderungsbereiches vom Bebauungsplan „Donnersbergstraße“ wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon geotektonisch nachgewiesen (GeoConsult Rein, Oppenheim, August 2012). Es handelt sich hierbei um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich werden. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weißt vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgsregionen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration ist dem „Radonvorsorgegebiet II“ zuzuordnen. Dementsprechend werden nachfolgende bauliche Schutzvorkehrungen bei Neubauten dringend empfohlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührenden Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radonischen Materialien in Anlehnung an DIN 18195;
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm);
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radonischen Materialien;
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.a. von außen;
- Einbau einer radonischen Folie unter der Bodenplatte und im Bereich der erdberührenden Außenwände (Keller, Untergeschoss);
- Ggf. Verlegung einer Drainage im Kiesebett unter der Bodenplatte.

Die Hinterfüllung vor erdberührenden Außenwänden sollte mit nicht-bindenden Materialien erfolgen und die Hinterfüllung sollte einen Anschluss an das Kiesebett gewährleisten, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten.

Sollten in den auf den gekennzeichneten Flächen erstellten Gebäuden Kellerräume oder Räume mit erdberührenden Wänden dauerhaft durch Personen als Wohn- und Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-/Lüftung) im Haus erzeugten Unterdruck eine Sogwirkung in den umgebenden Baugrund entstehen kann, der zu einer vermehrten Radonanlieferung über schlecht abgedichtete Wanddurchführungen und Ritze im Fundament oder erdberührenden Wänden führen kann.

Weitere Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

D Hinweise

D.1 Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchFFRG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalbehörde zu melden. Beim Antrifff archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen. In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist auf die Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege zu geeigneter Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt für Denkmalpflege diese, sofern notwendig, übernehmen kann.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archaische Fund unverzüglich zu melden. Die Fundstelle sowie alle möglichst unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege. Sollten archaische Objekte angetroffen werden, so ist der archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle sowie alle möglichst unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

D.2 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VAWs - vom 1. Februar 1990, GVBl. S. 121, zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.11.2005 (GVBl. 2005, S. 491) wird hingewiesen.

D.3 Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsunterbreiten und Verbau) zu beachten. Es wird ergänzend eine Baugrunduntersuchung mit separaten Gründungsmaßnahmen empfohlen.

D.4 Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerungen o. ä. unterstützt werden.

D.5 Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Dränagewässern in das Kanalsystem ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o. ä. auszubilden.

D.6 Regenwassernutzung

Es wird angefragt, je Wohngebäude bzw. Betriebsgebäude, eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toiletenspülung etc.) im Haushalt bzw. Betrieb zugeführt werden kann.

D.7 Versorgungsleitungen / Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit den zuständigen Versorgungsorganen in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage der Anschlüsse und die Art der Versorgungsleitungen zu informieren, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Erschließung des Plangebietes mit den berufenen Versorgungsorganen im Sinne wirtschaftlicher und stadtgestalterischer Interessen abzusprechen.

Bei der Begründung des Plangebietes sind Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungswegen unter Zugrundelegung der Vorgaben im „Merkblatt über Baumaßnahmen der Bauplanungsämter“ (Ausgabe 1989, vorzulesen). Bei Anpflanzungen von Bäumen und teilwurzenden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammes- / 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 Versorgungsorgan, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzulesen.

D.8 Schutz des Mutterbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschleiben und Lagerung gem. DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Aussagen des § 202 BauGB sind zu beachten.

D.9 Brandschutz

Auf die Beachtung der §§ 6, 7, 15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) wird hingewiesen. Bei der planmäßigen Ausführung der Erweiterung des Alten- und Pflegeheim „Haus Emma“ sind die Vorgaben für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Waln- und Flachdächer mit der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigung zugelassen. Mit Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen der Löschwasserversorgung ist der Nachweis zu erbringen, dass die erforderliche Löschwassermenge für den Brandfall dauerhaft bereit steht.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.

D.10 Sonstige Unklarheiten

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauleitung der Baubehörde des Landes Rheinland-Pfalz empfohlen.

D.11 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer hat vor Beginn von Erschließungsarbeiten eine präventive Suche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma zu prüfen. Kampfmittel sind gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Rockenhausen den 26.04.2016
Für die Stadt
Karl-Herz Siebold,
Stadtbürgermeister

Die Bebauungsplanung besteht aus dieser Planurkunde sowie den textlichen Festsetzungen und der Begründung, die gesondert abgefasst und der Planurkunde beigegeben ist.

Verfahrensvermerke

Grundlage des Verfahrens zur Teilbereichsänderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“ in der Stadt Rockenhausen OT Marienthal nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 1132) und die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1. Der Stadtrat von Rockenhausen hat am 23.05.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“ in einem Teilbereich gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen (§ 2 BauGB).
2. Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanung einschließlich den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen mit Begründung hat in der Zeit von 24.08.2012 bis einschließlich 24.08.2012 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.08.2012 im „Wocheblatt“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen) ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.
6. Der Stadtrat hat am 19.12.2012 die Änderung des Bebauungsplans bzw. die Teilbereichsänderung einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 24 GemO und § 88 LBAuO).

Rockenhausen, den 26.04.2016
Für die Stadt Rockenhausen
Karl-Herz Siebold,
Stadtbürgermeister

6. Der als Sitzung beschlossene Bebauungsplan ist der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 28.04.16 zur Genehmigung vorgelegt worden.
7. Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 18.05.2016, Az.: 18.05.2016, genehmigt.
8. Ausfertigung des Bebauungsplanes:
Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Sitzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Sitzung wird hiermit ausgesetzt und die Verkündung im „Wocheblatt“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen) anstandslos.
9. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 16.05.16 im Amtsblatt Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBAuO), mit dem Hinweis darauf, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltverträglichkeit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rockenhausen, den 16.05.2016
Für die Stadt Rockenhausen
Karl-Herz Siebold,
Stadtbürgermeister

Genehmigt
am 18. Mai 2016
mit Verfügung vom 18.05.2016
des Kreisverwaltungsreferates
Donnersbergkreis

Planungsgrundlagen		Datum	Zeichen
Kataster	ALK-Daten September 2012	Nov. 2012	Ar
Grundkarte	Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden. Datengrundlage: Geodatenmanagement der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)		
Vermessung	Aufnahme		
	Koordinaten		
	Höhenpunkt		
Auftraggeber:	Alten- und Pflegeheim "Haus Emma" GmbH & Co. KG, Rockenhausen-OT Marienthal		
Projekt:	Bebauungsplan "Donnersbergstraße", 1. Änderung / Neufassung eines Teilbereiches im beschleunigten Verfahren		
Teil:	Bebauungsplan		
Bearbeitet:	Hei	Datum:	Dezember 2012
Gezeichnet:	Pen	Maßstab:	1 : 500
Geprüft:	Hei	Projekt-Nr.:	M 12 035 E/R
		Blattgröße:	132 / 59
		Blatt-Nr.:	1.01
Beratende Ingenieure für Bauwesen und Umweltschutz			
INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT			
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Telefon: 0 63 61/92 15 - 0, Telefax: 0 63 61/92 15 33			