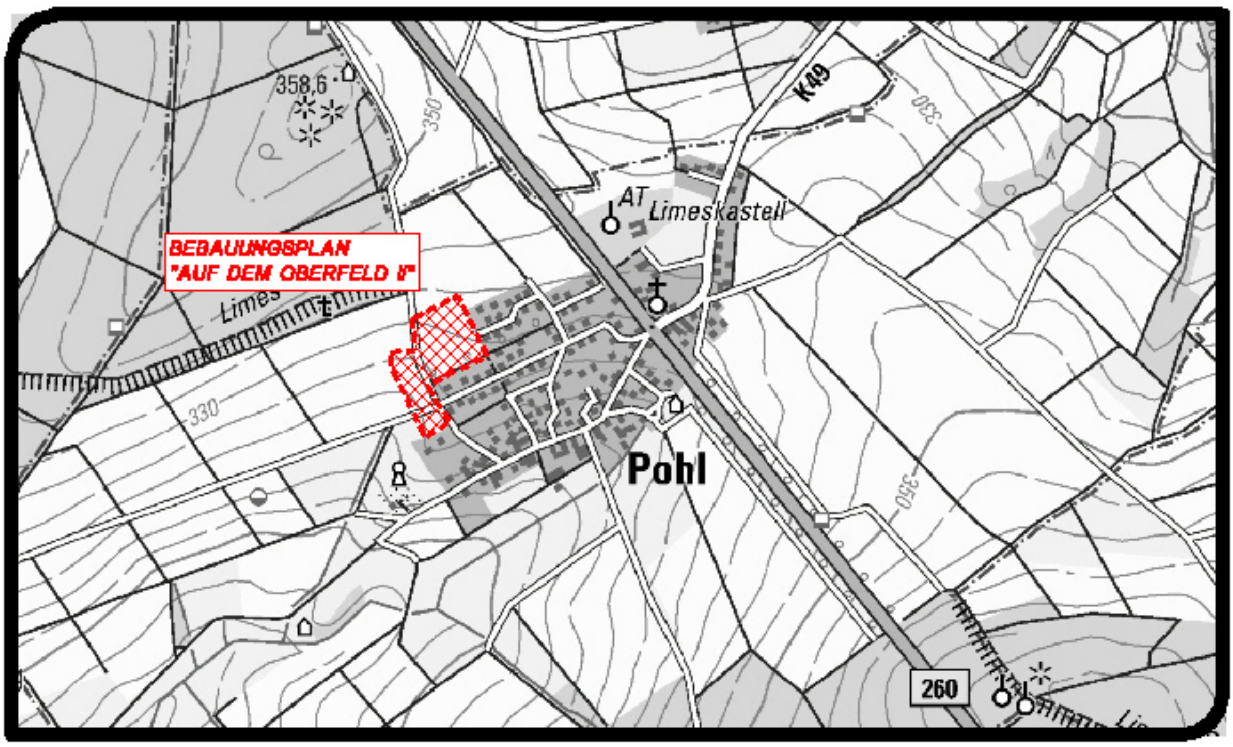
ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN
"AUF DEM OBERFELD II"

ORTSGEMEINDE POHL
VERBANDSGEMEINDE BAD EMS-NASSAU

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (2) UND 4 (2) BAUGB

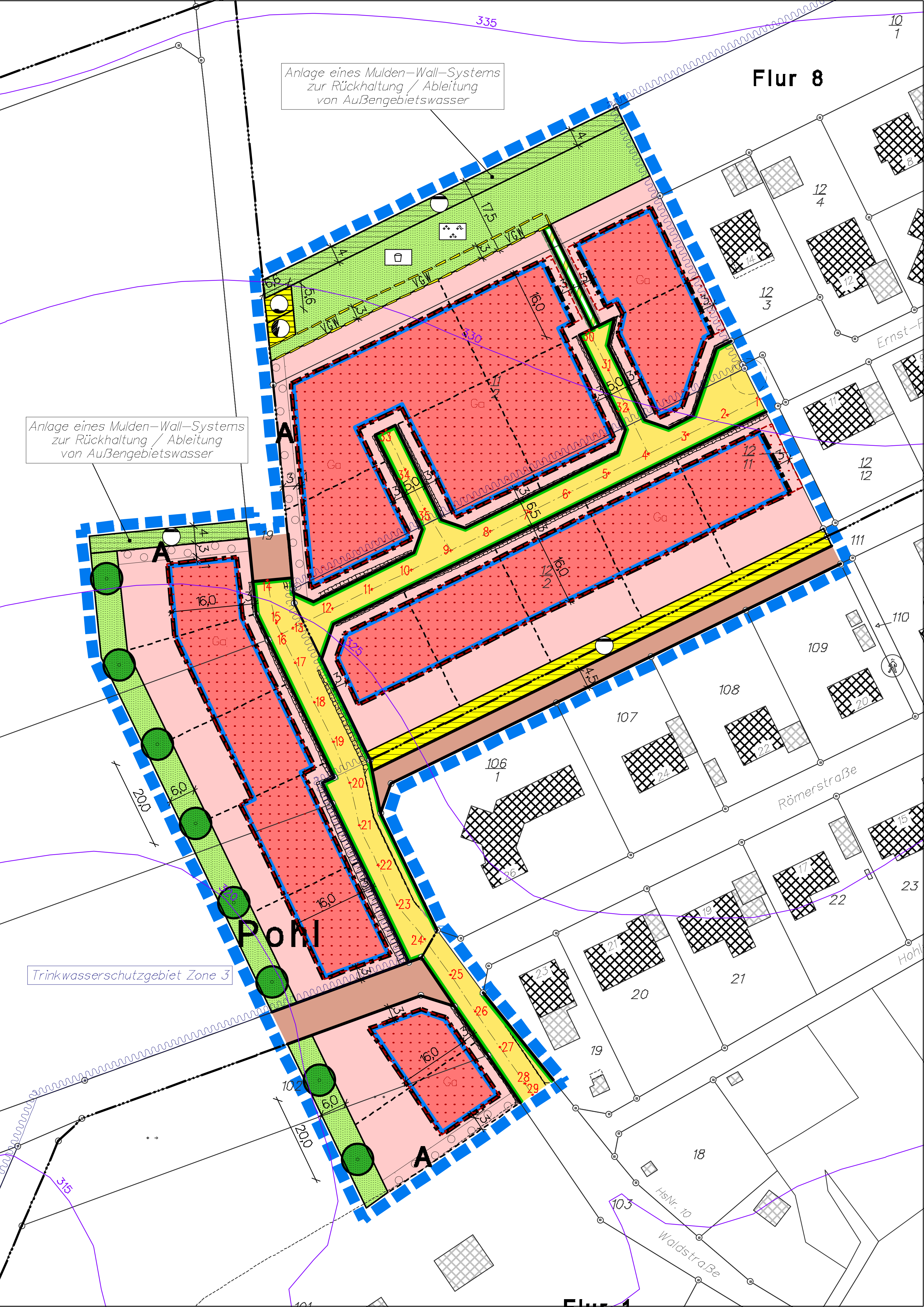
MASSSTAB: 1:1.000 **FORMAT: DIN A4** **PROJ.-NR.: 12 759** **DATUM: 10.05.2023**

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9535-0
TELEFAX 02605/9535-35
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de


Anlage eines Mulden–Wall–Systems
zur Rückhaltung / Ableitung
von Außengebietswasser
Anlage eines Mulden–Wall–Systems
zur Rückhaltung / Ableitung
von Außengebietswasser
Flur 8
Trinkwasserschutzgebiet Zone 3
Pohl
Römerstraße
Waldstraße
HsNr. 10
Ernst-
335
330
325
315

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	**GESCHOSSFLÄCHENZAHL**
0,3	0,6
BAUWEISE	**DACHFORM**
a E	gen. Dächer / 8° bis 45°

GRADIENTENHÖHEN

Gradientenhöhen (gemäß Straßenvorentwurfsplanung) in m ü. NHN			
01	330,602	19	323,684
02	330,387	20	323,444
03	329,937	21	323,325
04	329,488	22	323,225
05	329,038	23	323,126
06	328,582	24	323,026
07	328,073	25	322,926
08	327,496	26	322,749
09	326,853	27	322,374
10	326,154	28	321,808
11	325,451	29	321,65
12	324,817	30	330,835
13	324,439	31	330,342
14	324,783	32	329,85
15	324,434	33	328,171
16	324,366	34	327,648
17	324,184	35	327,128
18	323,934		

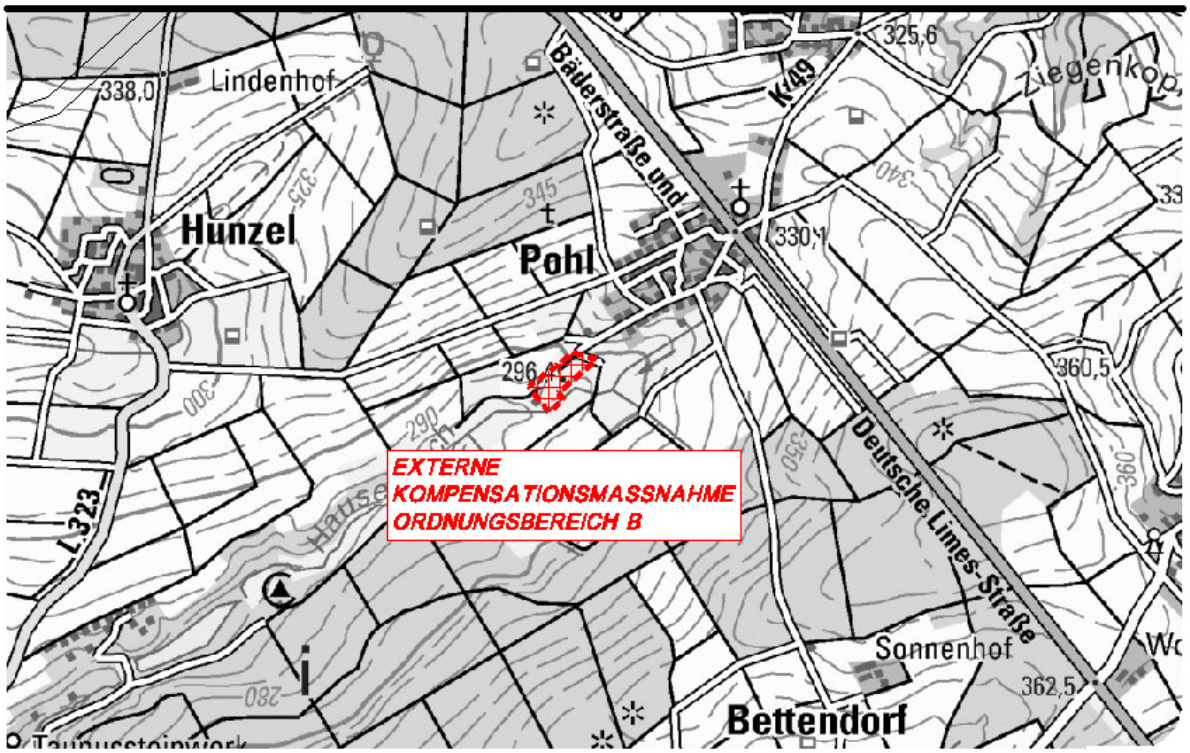
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

GEMARKUNG POHL - FLUR 4 - PARZELLE 15
GEMARKUNG POHL - FLUR 4 - PARZELLE 12
Summe: ca. 6.690 m² **M. 1.000**

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

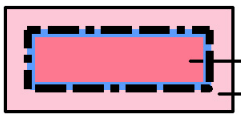
ÜBERSICHT



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

(0,6)	Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

E	nur Einzelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

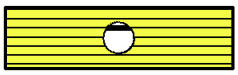
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Abwasser

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. **A** Ordnungsbereich für die Landespflege

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga - Zweckbestimmung Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports)

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

Sonstige Darstellungen

empfohlene Grundstücksgrenze

Wirtschaftsweg

Flurgrenze

330 Höhenschichtlinien z.B. 330 m ü. NHN

WSG (Wasserschutzgebiet Zone III)

1 2 Gradientenpunkte und Achslinie

VW Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 8° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

- *Traufhöhe: maximal 6,50 m*
- *Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 10,00 m*

II. Einseitiges Pultdach mit einer Neigung zwischen 8° und 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):

- *Traufhöhe: maximal 6,50 m*
- *Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m*

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

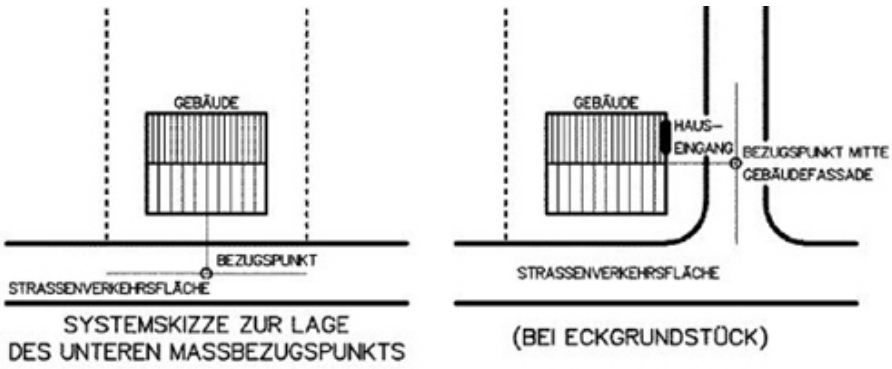
*Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:*

- *Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First), Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,*
- *bzw. bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)*

*Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:*

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittelachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



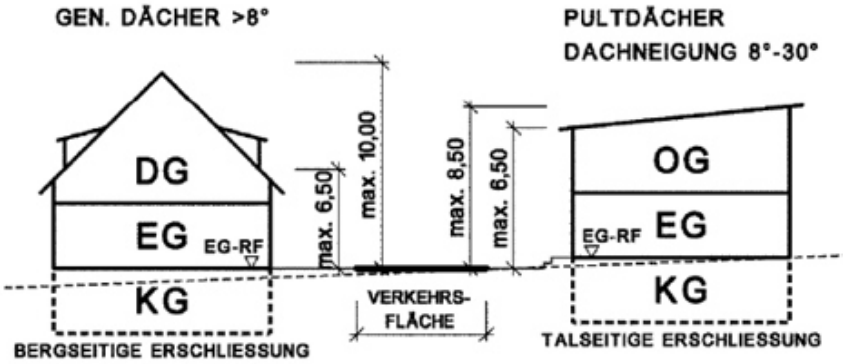


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z. B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 15,00 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A). Ausgenommen sind hiervon jedoch Anlagen zur Grundstückseinfriedung.

7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN/MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND/ODER VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

8.1 ÖFFENTLICHER NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNGSBEREICH / ENTWICKLUNG EXTENSIVES GRUNLAND (ORDNUNGSBEREICH B)

Anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B) zurückzuhalten. Details sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festzulegen.

Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdeckens oder der Erdbecken und in Randbereichen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche sind randlich verteilt mindestens 6 Bäume II. Größenordnung und 15 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung): Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

8.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9 (1) Ziff. 25 a BauGB)

9.1 RANDLICHE GEBIETSEINGRÜNUNG - ORDNUNGSBEREICH A

Die Fläche des Ordnungsbereichs A ist mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzer Holunder;

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind bei Hauptgebäuden Dächer mit einer Neigung zwischen 8° bis 45°.

Bei Hauptgebäuden sind Gebäude mit einem einseitigen Pultdach (=Dach mit nur einer geneigten Dachfläche) nur mit einer Neigung von 8° bis 30° zulässig.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

10.2 DACHGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

10.3 GEBÄUDEGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die frei sichtbare max. Wandhöhe 7,5 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der Gebäudehülle.

11 OBERFLÄCHENGESTALTUNG / GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziff. 3 und § 88 (6) LBauO)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile dürfen nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden. Vorgärten zwischen vorderer und seitlicher Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

12 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze (z.B. in Garagen, Carports oder als offener Stellplatz) auf den betroffenen Grundstücken herzustellen und für eine zweckentsprechende Nutzung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs dauerhaft vorzuhalten.

Hinweis: „Gefangene Stellplätze“ werden hierbei nicht angerechnet.

13 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 3 - 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Wasserschutzgebiet (WSG): Das Plangebiet befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III des "Br. Singhofen / Weißer Stein" und WSG "Br. Pohl". Es wird auf entsprechende Rechtsverordnung verwiesen, die es seitens der Bauherr*innen zu berücksichtigen gilt.

Bohrungen für Erdwärmegewinnung sowie Brauchwasser-Eigenversorgungen (Bohr- und Schachtbrunnen) sind nicht zulässig.

Als Dacheindeckungen dürfen keine Zinkbleche verwendet werden.

Ergänzend wird auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel „Ver- und Entsorgung“ verwiesen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen sowie das Abschieben des Oberbodens ohne ökologische Baubegleitung außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Es wird empfohlen zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts an Gebäuden und in Gärten Kästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Ortsgemeinde Pohl weist gemäß Textfestsetzung Nr. 11 darauf hin, dass u.a. Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen (vgl. die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Textfestsetzungen). Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.

Radonprävention: Das Plangebiet ist innerhalb eines Bereiches mit potentiell erhöhtem Radonpotential zu verorten. Die Gemeinde empfiehlt Radonmessungen (Langzeitmessungen, ca. 3 – 4 Wochen) in der Bodenluft der jeweiligen Baufläche seitens der Bauherr*innen (bzw. beauftragte Fachfirma) durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner*innen und Bauherr*innen sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Darüber hinaus wird auf die Erläuterungen und Empfehlungen zur allgemeinen Radonvorsorge verwiesen, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind (siehe hierzu Kapitel „Immissionsschutz“ - Unterkapitel „Radon“).

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt im Randbereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de