

**Ortsgemeinde Fachbach
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**

**Bebauungsplan
„Unter der Hungerbach“**

Textfestsetzungen

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: März 2024

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Fachbach

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).



- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Mischgebiet** mit zwei Ordnungsbereichen **MI1** und **MI2** gemäß § 6 BauNVO sowie ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- 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.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die unter § 4 (3) Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen¹ werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

¹ Elektrische Ladesäulen stellen keine Tankstellen dar und sind daher zulässig.



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Ordnungsbereich MI 1 wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen MI2 und WA wird Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Ordnungsbereich MI 1 wird die Geschossflächenzahl mit 1,8 als Höchstmaß festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen MI2 und WA wird Geschossflächenzahl mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Ordnungsbereich MI1 wird die Zahl der Vollgeschosse mit III Höchstmaß festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen MI2 und WA wird die Zahl der Vollgeschosse mit II Höchstmaß festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

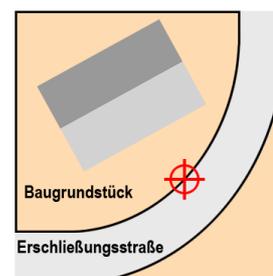
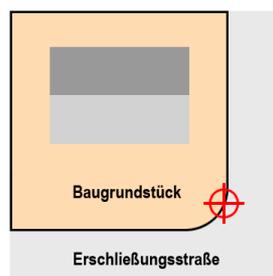
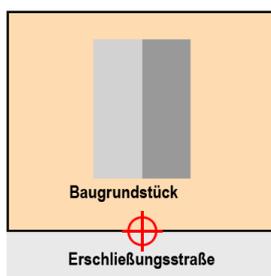
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) beschränkt.

Im Ordnungsbereich MI1 wird die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 13,50 m begrenzt.

Im den Ordnungsbereichen MI2 und WA wird die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 11,50 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt die grundstücksseitige Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Sommerstraße, Koblenzer Straße, Hungerbachweg) in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Beispiele unterer Höhenbezugspunkt

Oberer Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele gemessen vom unteren Bezugspunkt.



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

4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im Bereich der Mischgebiete 1 und 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

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

Im Ordnungsbereich MI 1 sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Ordnungsbereich MI 2 sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Ordnungsbereich WA sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Als Wohngebäude gilt ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte.

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Platz

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt.

Die Anlage von Spielgeräten sowie Fußwegen innerhalb der Platzfläche ist zulässig. Wege und Sitzbereiche dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.



8. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Schutz gegen Gewerbelärm

Zum Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen sind Ruhe- und Aufenthaltsräume im Plangebiet in den von den Schallquellen (B260, zentral gelegene Parkplatznutzung) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind bautechnische Maßnahmen anzuwenden (vgl. auch den nachfolgenden *Schutz gegen Verkehrslärm*).

Schutz gegen Verkehrslärm

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume sind fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art im Bereich der festgesetzten Lärmpegelbereiche einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Die relevanten Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung entsprechend den Vorgaben des Schallgutachtens² je Stockwerk festgesetzt.

² Schalltechnisches Gutachten zum bauleitplanerischen Verfahren „Unter der Hungerbach“ in der Gemeinde Fachbach, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 56154 Boppard-Buchholz, April 2024



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

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

Fassadengestaltung

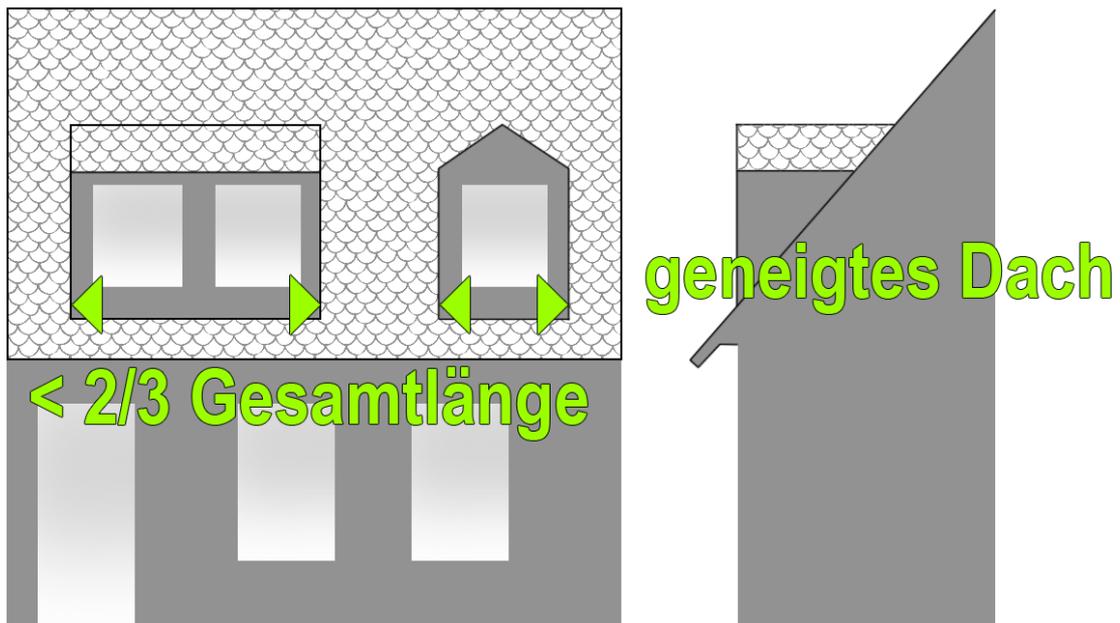
Als Farbtöne für Fassaden sind nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

Dachformen

Im Bebauungsplan sind nur Sattel-, Zelt-, sowie Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 - 45° zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite und nicht mehr als 2/3 insgesamt (festgelegt über die Außenwände) einnehmen. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.



Beispielhafte Darstellung zur Umsetzung von Dachaufbauten – Front- und Seitenansicht



Dacheindeckung

Zur Dachdeckung geeigneter Dächer sind nur graue Farbtöne zulässig. Zulässig sind nur diejenigen Farbtöne, die analog zu den folgenden RAL-Farben sind:

Grau: 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7037, 7043, 8019, 8022.



Zulässig ist ebenfalls eine Ausführung in Naturschiefer.

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung – entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels – zugelassen. Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen, bspw. glasierter Tonziegel, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Trapezbleche sind unzulässig.

Dachflächen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen.

2. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 1,20 m über Straßenniveau als Hecken, Mauern oder Sockelmauern mit Holz- oder Metallzäunen zulässig. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sind unzulässig.

3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stellplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

4. Abfallbehälterplätze (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder ein Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.

Regensammelbehälter sind zum öffentlichen Straßenraum hin nicht zulässig. Sie sind unterirdisch oder auf der Rückseite der Gebäude anzuordnen.



III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

Oberflächenbefestigung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugiges Pflaster etc.) zu befestigen.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Baumpflanzungen auf Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum heimischer Art zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Artenliste und Pflanzgrößen

Laubbäume sind in der Mindestgröße als Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm, oder als Solitäre, Höhe 200 bis 350 cm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior (1. Ordn.)
Stieleiche	Quercus robur (1. Ordn.)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (1. Ordn.)
Feld-Ahorn	Acer campestre (2. Ordn.)
Feldulme	Ulmus minor (2. Ordn.)
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus (2. Ordn.)
Hainbuche	Carpinus betulus (2. Ordn.)
Schwarzerle	Alnus glutinosa (2. Ordn.)
Vogelbeere	Sorbus aucuparia (2. Ordn.)
Elsbeere	Sorbus torminalis
Mehlbeere	Sorbus aria
Sowie Kultursorten von:	
Apfel	Malus in Sorten
Birne	Pyrus in Sorten
Süß- und Sauerkirsche	Prunus in Sorten
Mispel	Mespilus germanica
Walnuss	Juglans regia
Esskastanie	Castanea sativa



IV. Hinweise

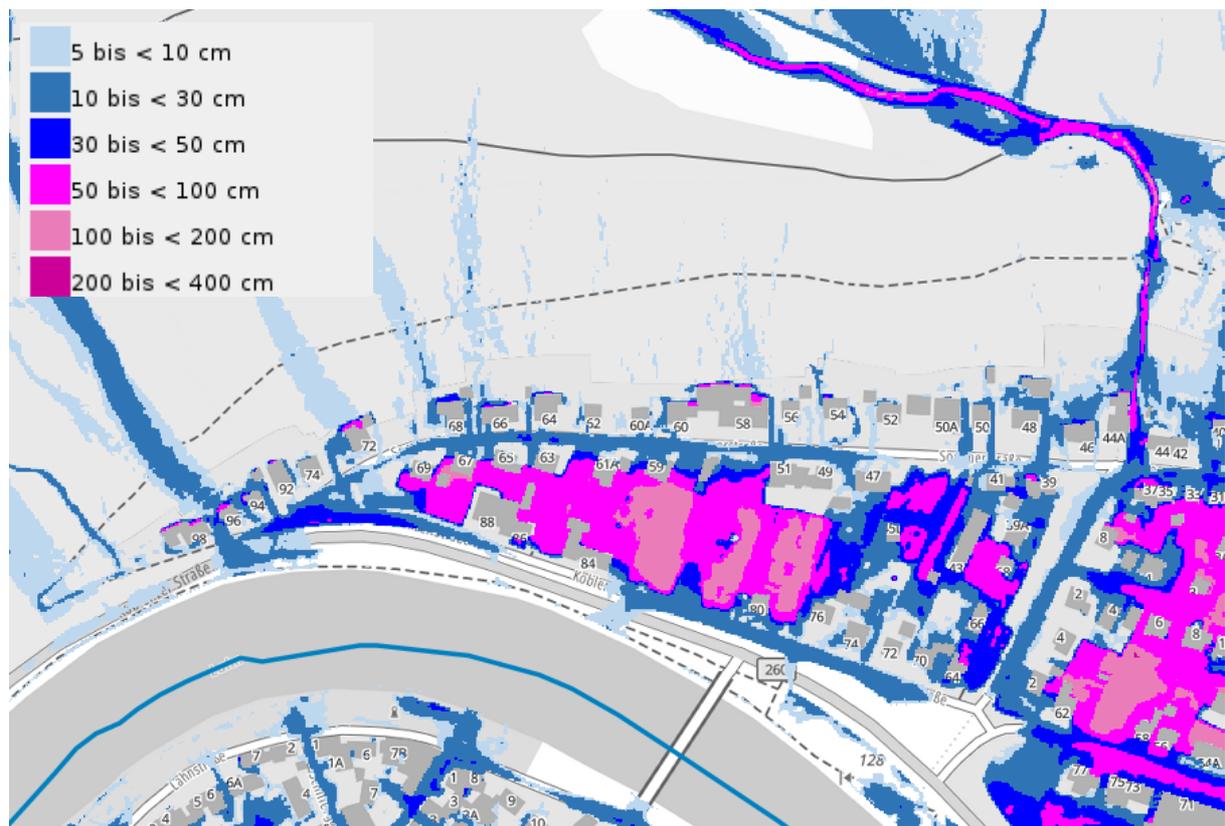
Niederschlagswasser

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Innerhäusliche Nutzungen (z.B. Toilettenspülungen) sind gemäß §13 (4) Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden und zusätzlich den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen. Für eine ortsnahe Versickerung über die belebte Bodenzone ist zu prüfen, ob der Boden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zur ortsnahen Versickerung über die belebte Bodenzone geeignet ist.

Zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist bei der zuständigen Behörde eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §19 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz einzureichen.

Starkregen

Aufgrund der lokalen Geländemorphologie ist am östlichen, sowie vereinzelt am westlichen Rand des Plangebietes Sturzflut Entstehungsgebiete infolge von Starkregenereignissen ausgewiesen. Die oberflächliche Wasserabflusskonzentration bei Starkregenereignissen ist in diesem Bereich „gering“ bis „mittel“ eingestuft. Aufgrund der versiegelten Fläche im Plangebiet ist es wahrscheinlich, dass bei Starkregenereignissen der oberflächliche Abfluss zusätzlich verstärkt wird.



Sturzflut: Extremer Starkregen - Wassertiefen (1h) Quelle <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen am 26.02.2024



Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den 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 sowie DIN 1054 Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Radon

Für das Plangebiet wird vom Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) eine Radonkonzentration von 109 kBq/m³ prognostiziert. Das BfS empfiehlt bei der Planung von Neubauten, diese so zu errichten, dass eine Radonkonzentration in Innenräumen von über 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden wird. Ebenso wird empfohlen, die lokale Radonsituation im Rahmen des Baugrundgutachtens zu bewerten. Es wird außerdem auf einzuhaltende, präventive Radonschutzmaßnahmen bei der Errichtung von Neubauten, auf § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) hingewiesen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet wird als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Der Vorhabenträger wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabensträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 (2) DSchG RLP).

Feuerschutz

Als Bauart sollten feuerbeständige oder hochfeuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen (§ 32 Musterbauordnung) verwendet werden.



Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbots-
tatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außer-
halb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01.
Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

Überschwemmungsgebiet Lahn

Annähernd das gesamte Plangebiet befindet sich in einem festgesetzten Überschwem-
mungsgebiet der Lahn. Für diesen Bereich besteht eine Rechtsverordnung: *Verordnung
zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn für das Gebiet der Verbands-
gemeinden Diez, Katzenelnbogen, Nassau und Bad Ems, sowie der Stadt Lahnstein, Rhein-
Lahn-Kreis*. Die bestehenden Vorschriften sind im Rahmen der baulichen Ausführung ein-
zuhalten. Zuständige Behörde ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Obere
Wasserbehörde.

Es gelten außerdem die Bestimmungen des §78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für
bauliche Anlagen und §78a WHG für sonstige Veränderungen. Auf Grundlage einer Ein-
zelfallentscheidung ist für sämtliche Veränderungen innerhalb des Überschwemmungsge-
biets, die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung ha-
ben könnten, eine Ausnahmegenehmigung durch die obere Wasserbehörde bei der SGD
erforderlich. Voraussetzung für die Zulassung ist eine hochwasserangepasste und hoch-
wasserverträgliche Bauweise. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind hierbei ins-
besondere zu berücksichtigen. Es ist dabei von einem Bemessungshochwasser HQ₁₀₀ mit
dem Wasserspiegel von 76,20 m ü.NN auszugehen. Bei der praktischen Umsetzung be-
deutet das u.a., dass die Unterkante des Fußbodens von bewohnbaren Geschossen min-
destens auf dieser Höhe liegen muss. Weiterhin sind sämtliche Verluste von Hochwasser-
rückhalteraum ortsnah und zeitgleich mit dem Verlust auszugleichen.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone (B260)

Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb von Bauverbots- und Baubeschränkungs-
zonen. Eine Bebauung (dies schließt auch Aufschüttungen und Abgrabungen ein) dieser Be-
reich ist weiterhin möglich, jedoch mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen:

Landesbetrieb Mobilität Diez

Postfach 1529

65574 Diez

Der Landesbetrieb Mobilität macht hierzu folgende Vorgaben:

1. Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der B260 ist der in §9 Abs. 1 Bun-
desfernstraßengesetz (FStrG) zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 20
m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten (Bauverbots-
zone). Dieser Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Ausgenommen hiervon werden
ausschließlich im Rahmen einer Beteiligung im konkreten Bauantragsverfahren ge-
prüft.
2. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landes-
betrieb Mobilität Diez mit Planunterlagen gesondert zur Genehmigung vorzulegen.



Schallschutz

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

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

Dabei ist

L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	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

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, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Entsprechend der Lärmpegelbereiche ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung in folgender Tabelle festgelegt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75

Anhand des Pegelbereichs sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße (R'_{w}) der jeweiligen Einzelbauteile wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten.

Hierzu sind die geplanten Raumgliederungen, Raumgrößen und die jeweiligen Außenbegrenzungsflächen (Wand/Fenster-Verhältnis) der schutzbedürftigen Räume relevant³.

Einhaltbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau, Bleichstr. 1, 56130 Bad Ems eingesehen werden.

In Festsetzungen und Hinweisen referenzierte DIN Normen:

³ Die detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße (R'_{w}) der Außenwände, Dächer oder Fenster in Form eines Schallschutznachweises ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumabmessungen möglich.



DIN 1054
DIN EN 1997-1 und -2
DIN 4020
DIN 4109
DIN 4109-2
DIN 18300
DIN 18915
DIN 19731

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Dennis Behrami/lh
M. Sc. Stadtplaner
Boppard-Buchholz, März 2024

i.A. Kai Schad
B. eng. Landschaftsarchitektur