

**Ortsgemeinde Singhofen
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**

**Aufstellung des Bebauungsplans
„Am Sportplatz“**

Textfestsetzungen

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Stand: April 2026

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Singhofen



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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766).
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) 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 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707, 709).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763).
- 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 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) in 2 Ordnungsbereichen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Besondere Bestimmungen gemäß § 1 (6) BauNVO

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

Im Plangebiet ist außerdem als Art der baulichen Nutzung ein **sonstiges Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung „**Wohnpflege, betreutes/ seniorenrechtliches Wohnen, Gesundheitsnutzung**“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle Anlagen und Einrichtungen, die für Wohnpflege und/ oder betreutes bzw. seniorenrechtliches Wohnen erforderlich sind, sowie der Gesundheit dienende Nutzungen. Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden.

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

Es werden Festsetzungen zu den nachfolgenden Nutzungsmaßen getroffen:

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Maximale Zahl der Vollgeschosse

Für die einzelnen Teilgebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gebiet	GRZ	GFZ	Z
WA1	0,4	0,8	II
WA2	0,6	1,2	II
SO	0,6	1,2	II

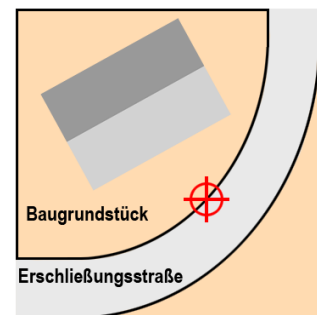
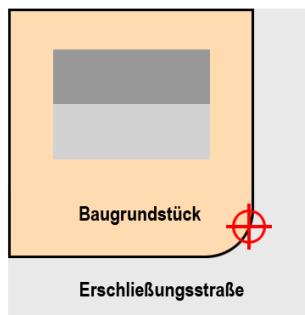
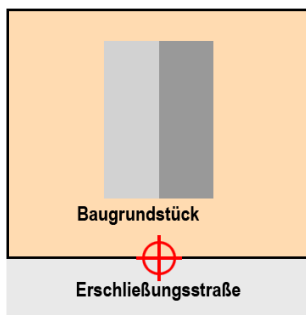


3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die zulässige Gebäudehöhe mit maximal **10,5 m** festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt die grundstücksseitige Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Beispiele unterer Höhenbezugspunkt

Oberer Bezugspunkt

Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt - ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine. Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine und Lüftungsrohre dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

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

4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise **(a)** gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen dürfen 50 m überschreiten. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.



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 im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze - im Sinne des § 12 BauNVO - dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Empfindliche Nutzungen (Wohn- und Aufenthaltsräume) sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor Schalleinwirkungen zu schützen. Die Fassaden, Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente der Räume mit den empfindlichen Nutzungen sind nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Durch technische Vorkehrungen am Gebäude bzw. an Gebäudeteilen sind die Aufenthaltswerte für Innengeräuschdruckpegel nach DIN 4109 zu gewährleisten.

Aufenthaltsflächen im Freien wie Balkone, Loggien, Terrassen etc. dürfen nur auf den schallabgewandten Gebäudeseiten angelegt werden.



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

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

Fassadengestaltung

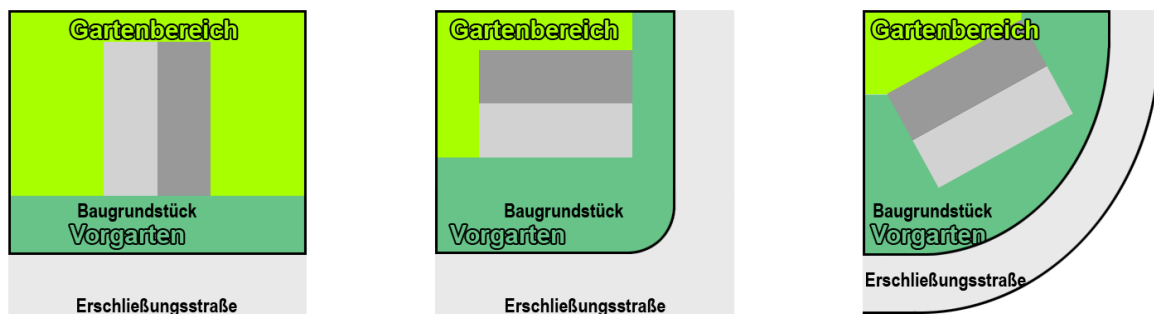
An Fassaden sind als Farbtöne nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform mit Ausnahme der unzulässigen Dachformen Sheddach, Schmetterlingsdach, Bogendach, Hängedach und allen Varianten des Tonnendachs frei.

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

Einfriedungen sind als lebende Hecken, Holzzäune oder massive Mauern auszuführen. Diese Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenniveau zulässig.



Darstellung des „Vorgartenbereichs“

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

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze 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. Abfallbehälter- und Regensammelbehälterplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren, durch eine Eingrünung (Hecken oder Rankgerüst) oder eine Holzverkleidung visuell abzuschirmen.

Regensammelbehälterplätze 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)

Bodenversiegelung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind nur ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge für Zuwege, Einfahrten, Stell-, Lager-, Spiel- und Arbeitsflächen, z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, etc. zulässig.

Von dieser Festsetzung darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass vollflächige Versiegelungen unvermeidbar sind.

Kompensationsmaßnahmen

A1 Erweiterung einer Streuobstwiese

Gemarkung Singhofen, Flur 8, Flurstücke 86/1 und 86/2

Ausgangszustand: Fettwiese

Zielzustand: Streuobstwiese

Maßnahme: Die bestehende Streuobstwiese auf dem südlichen Flurstück 85 wird durch eine weitere Obstbaumreihe ergänzt. Dazu sind auf der als A1 dargestellten Fläche insgesamt mind. 15 Wildobstbäume zu pflanzen, zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Streuobstgehölze sind in Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammhöhe 1,60 m, Stammumfang auf 1,00 m Höhe mindestens 10-12 cm, in der ersten Pflanzperiode nach dem Eingriff zu pflanzen, zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Abgehende Gehölze sind innerhalb einer Pflanzperiode zu ersetzen. Zu pflanzende Arten sind aus der Streuobst-Sortenempfehlungsliste für RLP¹ zu wählen. Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist zu einer artenreichen Fettwiese zu entwickeln. Dazu ist diese durch regelmäßige Mahd (1-2 x/Jahr) zu pflegen, das Mahdgut ist innerhalb von 2 Wochen nach der Mahd abzutransportieren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

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

Hausbäume

Je Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 1. Größenordnung oder 2 Bäume 2. Größenordnung heimischer Art zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

¹ Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz, Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum RLP, 2018.



Artenlisten und Pflanzgrößen

Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm zu pflanzen.

Artenliste Hausbäume

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 (2. Ordn.)
Mehlbeere	Sorbus aria (2. Ordn.)
Stieleiche	Quercus robur (1. Ordn.)



IV. Hinweise

Private Niederschlagswasserbewirtschaftung

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, Toilettenspülung) zu verwenden.

Auf den Baugrundstücksflächen ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser nach Möglichkeit in ausreichend dimensionierte Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten bzw. gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu versickern. Es ist denkbar, wasser-durchlässige Oberflächenbeläge auf den Baugrundstücksflächen zu verwenden. Der Bauherr hat vor Einleitung von Niederschlagswasser in die belebte Bodenzone ein entsprechendes Gutachten in Auftrag zu geben (siehe Regelwerk DWA-A 138). Die mögliche Versickerung ist im Anschluss mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gemäß Stellungnahme der SGD Nord ist für die Versickerung von Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Es ist stets ein Notüberlauf von der jeweiligen Rückhaltung (Zisterne, Mulde etc.) an den vorverlegten Regenwasserhausanschluss vorzusehen.

Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Dachbegrünungen auf Hauptgebäuden mit Flachdächern unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (<https://www.fll.de/>) auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoldG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeoldG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lbg-rlp.de> zur Verfügung.

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.).

Denkmalschutz und Archäologie

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail 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 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Fossilien

Im Plangebiet ist mit potenziell fossilführenden Gesteinen zu rechnen. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege macht zu Eingriffen in den Boden ist folgende Auflagen:

1. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist **über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren**. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Punkt 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Denkmäler

Im Rahmen des Planungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.



Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Artenschutz

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

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm sind vor einer Fällung auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und deren Nutzung durch streng geschützte Tierarten zu untersuchen. Auf § 24 (3) LNatSchG wird hingewiesen (notwendige Voruntersuchung rückzubauender Bestandsgebäude).

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Radonpotenzial

Im Plangebiet wird vom Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) eine Radonkonzentration von 8,9 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 eines Baugrundgutachtens zu bewerten. Es wird auch auf § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) zur Thematik von Radonschutzmaßnahmen verwiesen.

Ländlicher Raum

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum, es ist im Umfeld mit Tierhaltung zu rechnen. Diese ist zu tolerieren, sofern sie sachgerecht erfolgt.

Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

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