



Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung - PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Auflage der Nutzungs-schablone	Art d. baulichen Nutzung mit Gebäudeform
max. Grundflächennutzungsfläche	max. Geschosflächenzahl
max. Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
max. zulässige Traufhöhe	max. zulässige Firsthöhe

2.1 GRZ 0,4 max. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.5 GFZ 1,2 max. Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.7 III max. Zahl der Vollgeschosse

2.8 TH max. max. zulässige Traufhöhe

FH max. max. zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 offene Bauweise
- 3.5 Baugrenze

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

- 6.1 Straßeneckflächen
- 6.2 Straßengrenzungslinie
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.2 Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Sonstige Planzeichen

- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 15.19 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

- Bestehender Verlauf des Gewässer III. Ordnung

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Flurgenze
- Flurstücksgrenze
- Flächennummer
- Gebäude (Bestand) Nebengebäude (Bestand)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.2 Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Sonstige Planzeichen

- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 15.19 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

- Bestehender Verlauf des Gewässer III. Ordnung

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Flurgenze
- Flurstücksgrenze
- Flächennummer
- Gebäude (Bestand) Nebengebäude (Bestand)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.2 Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Sonstige Planzeichen

- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 15.19 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

- Bestehender Verlauf des Gewässer III. Ordnung

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Flurgenze
- Flurstücksgrenze
- Flächennummer
- Gebäude (Bestand) Nebengebäude (Bestand)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge dieser Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Im Bereich der Zufahrten und Abfahrten zu Tiefgaragen kann ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die parallel zur „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ befindliche Baugrenze mit Balkonen, bis zu einer Tiefe von 2m, überschritten werden. Balkone in die „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ hinein, müssen diese eine leichte Höhe von mindestens 2,8 m zur darüber befindlichen Oberkante (OK) des Geländes gewährleisten. Die Balkenbänke sind mit mindestens 2,8 m zur darüber befindlichen Oberkante (OK) des Geländes gewährleisten. Stützen sind seitlich außerhalb der GF-Fläche zulässig.

Für die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 ein Überschreiten der Baugrenze zulässig, sofern die baulichen Elemente – mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche – nicht aus der Geländehöhe hinausragen oder bei der Lage an einem Hang die hinausragenden Bauteile durch begründete Aufschüttungen überdeckt werden.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind im Bereich zwischen den straßenbegrenzenden Baugrenzen (einschließlich deren fiktiven Verlängerung) und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze für Fahrräder. Nebengebäude einschließlich Fahrradgaragen sind in diesem Bereich je Baugrundstück insgesamt bis zu einem umbauten Raum von höchstens 15 cbm zulässig.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

5. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

Die als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gekennzeichnete Fläche darf maximal an zwei Stellen mit einer Brücke überbaut werden. Die Brücke ist eine maximale Breite von 4 m zulässig. Die Brückenbauwerke dürfen den Querschnitt des Grabens nicht verringern oder den Abfluss beeinträchtigen.

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

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GF-Fläche) ergeht zugunsten der Gewässerunterhaltungspflichten. Es gilt für den Bereich, in dem das Gewässer III. Ordnung geführt wird sowie für einen beidseitigen, je 3 m breiten, Streifen – gemessen vom Mittelwasserstand (MW). Bei einem von der GF-Fläche abweichendem Verlauf verschiebt sich die GF-Fläche mit dem wasserrechtlich genehmigten Verlauf.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis 0,6 zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist darüber hinaus ein Überschreiten der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis 0,8 zulässig.

Ausnahmsweise darf gem. § 3 Abs. 10 BauNVO die festgesetzte GRZ bei bereits bebauten Grundstücken, die schon jetzt eine GRZ über den festgesetzten Wert aufweisen, überschritten werden. Hierbei gilt, dass die schon jetzt bestehende Überschreitung nicht noch weiter erhöht werden darf. Bereits bebauten Grundstücken im Sinne dieser Festsetzung sind alle Bepflanzungen, die bis zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans baurechtlich genehmigt wurden.

2.2. Geschosflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO höchstens 3 Vollgeschosse.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände in der Geschosflächenberechnung (-zahl) ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe: Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) eine maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) von 10,00 m festgesetzt.

Firsthöhe: Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen dem oberen Bezugspunkt und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungsfläche definiert. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) eine maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) von 13,00 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO der festgesetzten First- und Traufhöhen gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, ansonsten gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäutecke. Bei Eckgrundstücken ist aus den jeweils getrennt errechneten mittleren Höhenlagen der Mittelwerte zu bilden.

7.6 Begrünung von Tiefgaragen

Soweit durch Tiefgaragen eine Unterbauung des Grundstücks erfolgt, sind diese mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken. Vorgenanntes gilt nicht für Bereiche, die durch Terrassen, Wintergärten, Stellplätze oder Zuwegungen überdeckt werden oder zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenschutzes benötigt werden.

In Bereichen, in denen Baumplantagen II. oder III. Ordnung vorgesehen sind, ist die Vegetationsschicht auf mindestens 100 cm zu erhöhen. III. Ordnung sind auf Flächen mit Bodenschluss und ausreichend dimensionierter Pflanzgrube (min. 12 m³) anzupflanzen.

7.7 Umweltfreundliche Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sowie die Außenbeleuchtung privater Grundstücke sind (sofern keine technischen Regeln entgegenstehen) ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichter) bei unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach emittieren, zu verwenden. Die Beleuchtungen sind zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendklappen oder entsprechenden Projektionsentwürfen einzusetzen.

8. Ausschuss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich sind fossile Brennstoffe (Kohle, Torf, Erdgas und Erdöl) als Primärquelle für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

9. Regelungen zur Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Mindestens 40 % der nutzbaren Dachflächen von Gebäuden sind bei ihrer Errichtung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen. (Hinweis: Zur Definition des Begriffs „nutzbare Dachflächen“ wird auf die Begründung der Planung verwiesen.)

10. Bestritene und bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bestritene Baurecht innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2:

Die Ausnutzung des gesamten Baufensters ist nur dann zulässig, wenn sich das Baufenster nicht mit der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GF-Fläche) überschneidet. Dies ist der Fall, wenn der Verlauf des vorhandenen Gewässers III. Ordnung mit beidseitigen, notwendigen Schutzstreifen, so verlegt wird, dass dieser außerhalb des Baufensters verläuft (s. hierzu z. B. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Andernfalls ist lediglich eine Überbauung der GF-Fläche mit Balkonen und Auskragungen zulässig, sofern diese eine leichte Höhe von mindestens 2,8 m zur darüber befindlichen Oberkante (OK) des Geländes gewährleisten. Alle baulichen Anlagen innerhalb eines Abstands von 10 m zum Gewässer III. Ordnung bedürfen unabhängig des endgültigen Verlaufs einer wasserrechtlichen Genehmigung (vgl. 2.3 Errichtung von Anlagen am Gewässer III. Ordnung bei den HINWEISEN UND EMPFEHLUNGEN).

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

1.1. Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dachform haben. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Satteldach, Schleppe- und Flachdachbauten sowie Zwerchhäuser sind zulässig. Die Summe der Gaubenebenen und Zwerchhäuserbreiten darf max. die Hälfte der Gebäudebreite betragen.

Der Abstand zwischen Gebäudefirst bzw. Oberkante des Gebäudes und Gaubenfirst muss mindestens 0,50 m betragen.

Die zulässige Dachneigung wird auf 20° - 45° festgesetzt, wobei Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils die gleiche Dachneigung haben müssen.

Dacheindeckungen sind nur in nicht redenen, gedeckten Rot-, Braun- und Anthrazitfarben zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer mit Ausbildung einer Attika oder begrünten Dächer. Metall als Dachmaterial ist nur für deutlich untergeordnete Flächenanteile zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind (sofern andere rechtliche oder technische Regelungen nicht entgegenstehen) an den seitlichen Dachbegrenzungen zwischen einzelnen Hausgebäuden abweichende Abstände zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1. Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Einfriedung und Benennung oder sonstige Maßnahmen (Einklassung) blickdicht abzusichern, soweit sie nicht durch Integration in die Gebäude ohnehin fremder Sicht entgegen sind.

2.2. Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird für Wohnhäuser bzw. Wohnungen im Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

- Je Wohnung mit bis zu 45 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze
- Je Wohnung größer 45 m² bis 80 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- Je Wohnung über 80 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Naturschutzfachliche Hinweise

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Es wird auf die Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 07.05.2024 sowie auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag „Zaunedeckung“ vom 19.11.2022 verwiesen, welche durch das Büro Viriditas erarbeitet wurden.

Maßnahmen für Reptilien (Zaunedeckung)

Es konnten bei allen Begehungen seinerseits Nachweise von Zaunedeckern auf der Brachfläche im Westen des Plangebietes und dessen direkten Kontaktbereichen erbracht werden. Für die im Gebiet vorkommenden Individuen der streng geschützten Zaunedeckung gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aufgrund der genannten Betroffenheit sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinsichtlich der Mittelwiese zu bilden.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Fußläufige Wege, Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf mindestens versickerungsfähigen Unterbau auszustatten, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen.

Der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Zaunedeckung zu vermeiden. In diesem Fall ist der Lebensraumverlust und die damit verbundene Zerstörung von Ruhe und Fortpflanzungsstätten mindestens flächengleich, gemäß den Habitatansprüchen der Zaunedeckung, im räumlichen Zusammenhang und im Verbreitungsgebiet der lokalen Population auf einer dauerhaft gesicherten Umseilungsfähigkeit auszugleichen.

Die CEF-Maßnahmen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag „Zaunedeckung“ vom 19.11.2022 zu entnehmen.

Maßnahmen für Fledermäuse

Bei der Untersuchung konnten Nachweise von drei Fledermausarten erbracht werden.

Es gilt § 12 BNatSchG. Für Auffüllungen sind außerdem die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ der Länderabfertigungsgesellschaft (LAGE) in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshefte zu § 12 BNatSchG der Länderabfertigungsgesellschaft (LAGO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

3.4. Radonprognose

Gemäß § 123 Abs. 1 Nr. 3 Strahlenschutzgesetz (StriSchG) sind beim Bau eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten. Es gelten die Regelungen des § 123 Abs. 1 Nr. 1 StriSchG. Die o.g. Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

3.5. Archäologische Denkmäler und Funde, Kulturdenkmäler

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde (Direktion Landesarchäologie) zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde einer Verzeichnung dieser Frist zu zustimmen (§§ 17 und 18 DSchG). Etwaige Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Gegenstandslos verbleibende Funde sind dem Landesarchäologen zu übergeben. Grenztabelle (Bildstöcke usw.) sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierern o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Sollte eine Veränderung der Fundstelle notwendig sein, sind die Maßnahmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Baubearbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig (min. 4 Wochen im Voraus) bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktor Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsarbeiten, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

3.6. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

3.7. Baugrund / Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neuwerbungen und größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Grund- und Hangwasserstände sind zu erkunden. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 203 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 und 19731 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) zu beachten.

Es wird auf die Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) hingewiesen. Sollten sich im Rahmen der Umsetzung der Planung (Baumaßnahmen, landspezifische Maßnahmen) z. B. durch geologische Auffälligkeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ergeben, ist dies unverzüglich dem SGO Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz. Es wird auf den angehängten wasserwirtschaftlichen Begleitplan verwiesen.

Für die Planung und den Bau von Regenwassererhaltungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassererhaltungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

Ab 800 m² abflusswirksamer Fläche ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-10 zu führen.

2.2. Nutzung von Niederschlagswasser / Brauchwassererhaltung

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser, können Zisternen errichtet werden. Ist die Errichtung von Zisternen mit einer Nutzung des darin aufgefundenen Regenwassers für die Brauchwassererhaltung angeht, sind folgende Ausführungen zu beachten:

- keine aufwendigen Gebäudestrukturen,
- flexible Hausanschluss vorzusehen,
- nicht in nassem Wintergarten anbringen und
- keine größeren Massenumlagerungen vornehmen; der Baugrubenausbau sollte abgesehen und nicht innerhalb des Grundstücks als Auf- / Anschüttung verwendet werden.

3.9. Gebäudegründungen

Für Gebäudegründungen kommen, je nach Lastenart, Gründungen über Streifenfundamente oder besser lastabtragende Bodenplatten in Frage. Gegebenenfalls können Boden austauschmaßnahmen oder Fundamenttiefenerhöhungen über Magerbeton zur Schaffung eines tragfähigen Fundament / Plattenauflagers vorzuzulässig sein. Es ist eine tragende Bodenplatte mit Stahlbetonkieserfüllung als WU-Wanne empfohlen.

Für höhere Lasten, die aufgrund von unverträglichen Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen nicht ohne Weiteres fach begründet werden können, kommen ggf. Gründungen über Spezialtieflagermaßnahmen (z. B. Bohrpfähle, Bodenverbesserungen mittels Schotterläusen oder Vollverdrängungsstofftaulen) in Frage. Die geeignete Gründungsvariante ist objektspezifisch für die einzelnen geplanten Gebäude in geotechnischen Berichten zu beschreiben und zu empfehlen.

4. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen, Leitungen und Richtfunkstrecken

4.1. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihre Erkundungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

Die Träger von Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorrichtungen zu sichern, dass keine geneigte Beeinträchtigung von Röhren und Ströchern mit Leitungstrassen stattfindet.

D. PFLANZLISTE

Als Anlagen an Gewässern III. Ordnung gelten auch solche über und unter dem Gewässer, von denen Auswirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung ausgehen können, sowie Veränderungen der Bodenoberfläche.

Es wird auf den angehängten wasserwirtschaftlichen Begleitplan verwiesen.

3. Hinweise zum Themenbereich Boden

3.1. Schutz und Verwertung von Boden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, der DIN 18915 („Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) zu beachten.

3.2. Hinweise zu Auffüllungen

Es gilt § 12 BNatSchG. Für Auffüllungen sind außerdem die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ der Länderabfertigungsgesellschaft (LAGE) in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshefte zu § 12 BNatSchG der Länderabfertigungsgesellschaft (LAGO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

3.3. Hinweise zu Altablagern / Altlasten

Altlasten, Altablagern, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsfälle sind für das Gebiet des Gebietsbereiches nicht bekannt.