

Ortsgemeinde Waldalgesheim Verbandsgemeinde Rhein-Nahe

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Im Hüttenloch“

Textfestsetzungen

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: September 2023

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Waldalgesheim



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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 und die DIN 18003.
- 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 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 6 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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).



A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein **Gewerbegebiet – GE** gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO sowie eine **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Gewerbegebiet - GE

Zulässig im **Gewerbegebiet - GE** sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude für Freie Berufe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Wohnungen in Gebäuden für Freie Berufe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „*Bau- und Forsthof*“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Einrichtungen für den Bauhof der Ortsgemeinde Waldalgesheim mit
- Stellplätzen für Wertstoffcontainer,
- Werkstätten,
- Maschinenhallen und
- Lager- und Hofflächen sowie
- Verwaltungs- und Sozialräume,
- Streusalzlager und Hoch-Silo,
- Waschhalle.



Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „*Gesundheitswesen/Rettungsdienst*“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Einrichtungen von Hilfs- und Rettungsorganisationen mit
- Lagerräumen,
- Fahrzeughallen,
- Verwaltungs- und Schulungsräumen,
- Versorgungsräumen,
- Übungsräumen.

Die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf umfassen neben den Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze und ebenso die vorhandenen und neuzugestaltenden Freianlagen nebst Übungsflächen. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen, die den genannten Nutzungszwecken dienen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Im **Gewerbegebiet** wird eine maximale Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,6** festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im **Gewerbegebiet** wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) auf **7,00 m** beschränkt.

Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt - ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.

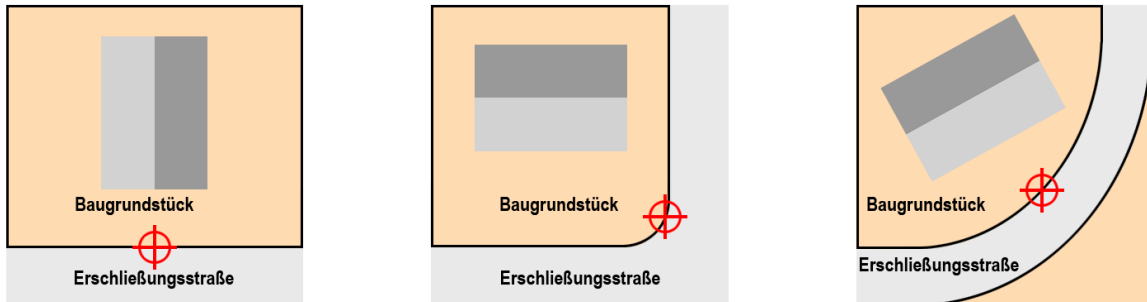
Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsröhre, Photovoltaikanlagen, dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 2,50 m überschreiten.

Oberer Bezugspunkt

Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes und bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte, Solarpaneele oder Schornsteine gemessen vom unteren Bezugspunkt.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmitte zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante der Straßengradiente ergibt sich aus den in der Planurkunde festgesetzten Gradientenhöhenpunkten. Die Höhen zwischen den angegebenen Gradientenhöhenpunkten sind linear zu interpolieren.



Beispiele Ermittlung Grundstücksmitte

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

1.3.1 Bauweise

Im **Gewerbegebiet** wird die **abweichende Bauweise (a)** gemäß § 22 BauNVO festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Regenrückhaltebecken

Das in der Planurkunde eingetragene Regenrückhaltebecken zur Aufnahme von Regenwasser ist in Erdbauweise auszuführen, als artenreiche Wiesenfläche mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion „**Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland**“ anzulegen und jährlich mindestens 1-mal, maximal 2-mal zu mähen.

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

Erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden nach Vorliegen eines schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Dies wird bis zum nächsten Verfahrensschritt erfolgen.



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

1.7.1. Randeingrünung

Die Flächen zur randlichen Eingrünung entlang des Plangebietsrandes sind mit heimischen Wildsträuchern entsprechend der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Je 150 m² Fläche sind mindestens 65 Sträucher autochthonen Pflanzguts des Vorkommensgebiets 4 „**Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben**“ zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden.

1.7.2. Stellplätze

Pkw-Stellplätze auf den Betriebsgrundstücken sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Je 8 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und langfristig zu entwickeln. Dabei sind gegenstehende Festsetzungen (Schutzstreifen Überlandleitungen) zu berücksichtigen.

Artenliste und Pflanzgrößen

Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen.

Randeingrünung des Plangebiets

<u>deutsch</u>	<u>botanisch</u>
Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Erhalt einer Baumreihe

Die entlang des Radweges, der parallel zur Kreisstraße K 30 im Plangebiet verläuft, befindliche Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt. Die stockenden Bäume sind langfristig zu entwickeln, abgängige Gehölze innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Ortsbild einzupassen. Als Farbtöne 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.

2.2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform mit Ausnahme von Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer frei.

Begrünung und Gestaltung von Flachdächern

Flachdächer sind - soweit sie nicht als Terrassen oder zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden - zu begrünen. Als Flachdach wird hierzu ein Dachtypus definiert, der eine Neigung von 10° oder weniger aufweist.

2.3 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr.1 und 2 LBauO)

Werbeanlagen auf Dachflächen und in Giebel dreiecken sind, ebenso wie über dem First aufgeständerte und an untergeordneten Gebäudeteilen (Aufzugsaufbau, Schornstein, etc.) angebrachte Werbeanlagen, nicht zulässig.

Sonstige (freistehende) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m über Geländeoberfläche, Fahnenmasten eine Höhe von 7,00 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

2.4 Gestaltung der unbebauten 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.



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

Einfriedungen der Grundstücke dürfen nur bis zu einer Höhe von 2,50 m über natürlicher Geländeoberfläche in transparenter Form (z.B. Metallgitterzäune) ausgeführt werden. Optisch geschlossene Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum als niedrige Mauern (maximal 50 cm Höhe), Zäune (maximal 1,50 m Höhe) oder Hecken zulässig. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sind unzulässig.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

A1 Schaffung einer extensiven Wiese

Gemarkung Genheim, Flur 5, Flurstücke 84/8, 85/8, 85/15, 86/2, 87/3, 88/3, 89/3 (Teilfläche)

Ausgleichsfläche: ca. 9.852 m²

Ausgangszustand: Acker (HAO)

Zielzustand: Fettwiese, Flachlandausbildung (EA1)

Ausgleichsmaßnahme: Die bestehenden Ackerflächen sind umzubrechen, ein Planum anzulegen und entweder mit einer Heumulchsaat oder standortgerechtem, wildkräuterreichem Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland einzusäen. Die ersten 3 Jahre ist bei Bedarf eine Schröpfungmahd vor Samenreife durchzuführen, um das eventuell übermäßige Aufkommen von Ackerwildkräutern und Feldfrüchten zu unterdrücken. Bedarf besteht bei einer Deckung der Flächen von mehr als 50 % mit Ackerwildkräutern und/oder Feldfrüchten. Das Mahdgut ist aufzusammeln und abzufahren.

Die Wiesenflächen sind jährlich mindestens 1-mal, maximal 2-mal zu mähen, das Mahdgut ist innerhalb einer Woche abzufahren. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Mahd darf ab Mitte Juni erfolgen. Die Mahd ist als Hochmahd auszuführen (mindestens 7 cm), zulässig sind. Walzen oder Schleppen der Flächen ist zwischen 10.04. und 31.07. eines Jahres nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Nutzung von Konditionierern ist nicht zulässig

Ausgleich/Ersatz für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands.

A2 Schaffung einer extensiven Wiese mit Einzelbäumen in der Regenrückhaltung

Gemarkung Genheim, Flur 5, Flurstücke 82/1, 82/8, 89/4 (Teilfläche), 99/2, 114/2 (Teilfläche), 114/3 (Teilfläche)

Ausgleichsfläche: ca. 1.642 m²

Ausgangszustand: Acker (HAO)

Zielzustand: Fettwiese, Flachlandausbildung (EA1)

Ausgleichsmaßnahme: Die bestehenden Ackerflächen sind umzubrechen, ein Planum anzulegen und entweder mit einer Heumulchsaat oder standortgerechtem, wildkräuterreichem Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland einzusäen. Die ersten 3 Jahre ist bei Bedarf eine Schröpfungmahd vor Samenreife durchzuführen, um das eventuell übermäßige Aufkommen von Ackerwildkräutern und Feldfrüchten zu unterdrücken.



Bedarf besteht bei einer Deckung der Flächen von mehr als 50 % mit Ackerwildkräutern und/oder Feldfrüchten. Das Mahdgut ist aufzusammeln und abzufahren.

Die Wiesenflächen sind jährlich mindestens 1-mal, maximal 2-mal zu mähen, das Mahdgut ist innerhalb einer Woche abzufahren. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Mahd darf ab Mitte Juni erfolgen. Die Mahd ist als Hochmahd auszuführen (mindestens 7 cm), zulässig sind. Walzen oder Schleppen der Flächen ist zwischen 10.04. und 31.07. eines Jahres nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Nutzung von Konditionierern ist nicht zulässig

Es sind 10 Bäume entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen. Die Standorte können um bis zu 10 m von den festgesetzten abweichen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Die Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Es ist autochthones Pflanzgut der Region 4 Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben oder alternativ Streuobstgehölze zu verwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzzerle
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petrea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Ausgleich/Ersatz für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands.



4. Hinweise

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.).

Denkmalschutz

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Mainz sind aus dem Areal keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden. Hingegen handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche, da eine mittelalterliche Wüstung in der Flur „Im Hüttenloch“ liegen soll. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der GDKE wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme.

Damit die Möglichkeit zur Überprüfung besteht, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

Artenschutz

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

Hochspannungsfreileitung der DB Energie GmbH

Es ist zu beachten, dass im Schutzstreifen der Bahnstromleitung keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m (gemessen vom Eckstiel aus) zum Mast Nr. 2133 darf aus maststatischen



Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.

Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.

Bauherren müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens detaillierte Informationen zu geplanten Bauvorhaben sowie entsprechende prüffähige Unterlagen, um die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341 zu bewerten, der DB Energie GmbH vorlegen.

Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Hochspannungsfreileitung der DB Energie GmbH

Durch das Plangebiet verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 444 Bingen – Koblenz der DB Energie GmbH, Energieversorgung West. Betroffen ist der beidseitig zur Leitungstrasse jeweils 30 m breite Schutzstreifen dieser Bahnstromleitung im Mastfeld 2131 bis 2134. Gemäß den eingetragenen Dienstbarkeiten im Grundbuch sind Anpflanzungen in der Höhe mit dem Betreiber der Bahnstromleitung der DB Energie GmbH, Energieversorgung West, Betriebsbereich West, Fachbereich Bahnstromleitungen, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln (Ansprechpartner: Manfred Wahlen, Tel. 0221-141-4700, Mailadresse: manfred.wahlen@deutschebahn.com) abzustimmen.

Bauverbotszone

Für bauliche Anlagen entlang der Kreisstraße K 30 ist ein Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Innerhalb der Umgrenzung nach Planzeichen 15.8 PlanzV (Bauverbotszone) ist die Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hochbauten i.S.d. LStrG sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone

Innerhalb eines Bereiches mit den Abständen zwischen 15 und 30 m zur Kreisstraße K 30, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, gilt die Baubeschränkungszone.

Innerhalb der Umgrenzung nach Planzeichen 15.8 PlanzV (Baubeschränkungszone) dürfen Hochbauten i.S.d. LStrG nur nach Genehmigung des Straßenbaulastträgers errichtet werden.

Landessolargesetz Rheinland-Pfalz

Es wird auf das Landessolargesetz RLP hingewiesen: Gemäß § 1 müssen Bauherren und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen sicherstellen, dass auf ihren Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen nach den §§ 4 und 5 installiert werden.



Gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 3 Landessolargesetzes sind die Nutzung durch alle Unternehmen des Handels (Handelsgewerbe), des Handwerks, der Industrie und des Verkehrs.

Anzeigepflicht nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

Nach § 5 (1) LBodSchG vom 25.7.2005 (GVBl. vom 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen (z.B. Errichtung von Kellergeschossen) eine bauzeitliche Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung (zutage fördern, zutage leiten von Grundwasser etc.) erforderlich ist, bedarf dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Der Antrag ist rechtzeitig vorab bei der unteren Wasserbehörde einzureichen, eine Vorabstimmung wird empfohlen.

Wassergefährdende Stoffe

Sofern eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe erfolgt, sind die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu erfüllen. Ggf. ist dies der Unteren Wasserbehörde gem. § 65 LWG i.V.m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen.

Sofern eine Eigenverbrauchstankstelle, d.h. ein Behälter mit Zapfeinrichtung, errichtet werden sollte, bedarf dieser in jedem Fall einer eigenständigen Baugenehmigung. Behälter mit Zapfeinrichtung zum Verfüllen von Treibstoffen (Dieselkraftstoff, Pflanzenöle) werden als Tankstellen beurteilt nach Landesbauordnung (LBauO). Behälter zur Lagerung von Treibstoffen ohne Zapfeinrichtungen mit einer Lagerkapazität weniger als 10 m³ sowie weniger als 5 m³ Behälterinhalt in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern sind baurechtlich als genehmigungsfrei nach § 62 Abs. 1 Nr. 5b LBauO zu beurteilen, es besteht jedoch eine Anzeigepflicht nach AwSV bei der zuständigen Wasserbehörde.

Starkregengefährdung

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich potentiell überflutbare Flächen entlang von Tiefenlinien.

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 Rhein-Nahe, Koblenzer Straße 18, 55411 Bingen-Bingerbrück eingesehen werden.



In Festsetzungen und Hinweisen referenzierte DIN Normen:

DIN 1054

DIN EN 1997-1 und -2

DIN 4020

DIN 18003

DIN 18300

DIN 18915

DIN 19731

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

i.A. Kai Schad
B. eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, September 2023

i.A. Francesca Schäfer/aw-ag
M. Sc. BioGeoWissenschaften