



**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
`WEINCASTELL`
Ortsgemeinde
Waldlaubersheim**

Fassung zum Satzungsbeschluss

BEBAUUNGSPLANTEXT

Stand: 21.05.2021

Inhalt:	Seite
I. AUSFERTIGUNGSVERMERK	2
II. RECHTSGRUNDLAGEN	3
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	7

I. AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, den planungs- und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen sowie der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates der Ortsgemeinde Waldlaubersheim überein. Das für den Bebauungsplan gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Ort:

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung am in Kraft.

Datum: Ort:

(Unterschrift)

II. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesnaturschutzgesetz (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes – vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landeswassergesetz (LWG)** – Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz – in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Planzeichnung)

Die GRZ beträgt 0,2.

Die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis maximal 750 m² zulässig.

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3)

(siehe Planzeichnung)

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

(siehe Planzeichnung)

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Planzeichnung)

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

1.5.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ ist gärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Gartenhaus, Laube), ein überdachter Freisitz, Geräteschuppen sowie die Errichtung von Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise.

Der Versiegelungsgrad durch bauliche Anlagen und Wege darf in der Summe maximal 200 m² betragen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ unzulässig.

1.6.2. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist als Streuobst- bzw. Wildobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der Fläche sind in unregelmäßigen und ausreichend bemessenen Abständen (1 St./220 m²) Obstbäume zu pflanzen. Abgängige Exemplare sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Es sind robuste, pflegeextensive Sorten (überwiegend

alte Regionalsorten) aus der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu verwenden. Da zur Erzielung einer raschen Aufwertung ein möglichst kräftiger Wuchs erwünscht ist, sind nur Obstbäume auf Sämlingsunterlage zu verwenden. Folgende Pflanzqualität ist mindestens erforderlich: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm.

Alternativ zu den Obstbäumen können auch pflegeextensive, robuste Wildobstarten (wie der Wildapfel, die Maulbeere, die Wildbirne, die Vogelkirsche, die Quitte, die *Sorbus*-Arten) oder die Esskastanie (*Castanea sativa*) verwendet werden.

Zur Vermeidung des Schädlingsdrucks (Kirschessigfliege) auf die angrenzende Landwirtschaft ist auf die Pflanzung von Gehölzarten, die im Merkblatt für Wirtspflanzen der Kirschessigfliege in Deutschland als Arten mit „mittlerem und hohem Risikopotenzial“ bewertet werden, verzichtet werden (*Prunus avium*, *Sambucus nigra*, *Morus nigra*, *Prunus mahaleb*, *Prunus padus*, *Prunus domestica*-Sorten, *Cornus sanguinea* oder *Lonicera xylosteum* sowie die Mirabelle).

Die Wiese ist durch Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut (kräuterreiche Wiesenmischung) gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014) aus der Herkunftsregion 21 „Hessisches Bergland“ bzw. dem Produktionsraum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“ herzustellen.

Bauliche Anlagen – mit Ausnahme von Einfriedungen (unter Beachtung der Festsetzung II.1.7.4 und II.2.4) sind auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ unzulässig.

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

1.7.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um eine Betroffenheit des streng geschützten Turmfalken nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 zu vermeiden ist bis spätestens März 2021 eine Turmfalkenkasten an geeigneter Stelle zu installieren. Diese ist entweder am Gebäude, auf einer gärtnerischen Freifläche mittels Stange oder in einem geeigneten Baum in einer Höhe von mind. 3,5 m sowie einer Süd-Südost-Ausrichtung des Ausflugloches anzubringen. Der Turmfalkenkasten ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.7.2. Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Zufahrten, KFZ-PKW-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden.

1.7.3. Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sind zur Beleuchtung nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig. Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind unzulässig.

1.7.4. Durchlässigkeit von Einfriedungen

Die Durchlässigkeit von Einfriedungen der privaten Grünflächen für Kleinsäuger ist durch einen Abstand vom Boden von mindestens 15 cm sicherzustellen.

1.8. Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Gehölzbestand (flächige Randeingrünung sowie Einzelbäume) ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Die Flächen und Einzelbäume sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Das Befahren mit schwerem Gerät ist ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Somit sind Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen.

2.1.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen, Geräte- bzw. Gartenhäuschen sowie Einfriedungen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

2.2. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.2.1. Dachform

Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt für Nebengebäude, Garagen und Carports 10° bis 30°. Eine geringere Dachneigung (auch Flachdach) ist nur bei Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig, wenn eine Begrünung der Dachfläche erfolgt.

2.3. Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO)

2.3.1. Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf geeigneten Dächern zulässig und erwünscht.

2.4. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.4.1. Als Einfriedung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ sind Einfriedungen nur in Form von Holzzäunen und lebenden Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

2.4.2. Einfriedungen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind

- als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 %, oder
- als Hecken oder sonstige Pflanzungen in unbegrenzter Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden,

zulässig.

2.4.3. Für Einfriedungen und Stützmauern an den Grundstücksgrenzen des Allgemeinen Wohngebietes gelten die Regelungen der LBauO. Hecken oder sonstige Pflanzungen sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen in unbegrenzter Höhe zulässig, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

A. Allgemeine Hinweise

1. Nutzung von Niederschlagswasser

Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen Anzeigen) und erwünscht.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden.

Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde gegeben.

2. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

3. Bergbau/Altbergbau

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegt das Plangebiet auf einem Bergwerksfeld. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird weiterhin aufrechterhalten. In dem Bergwerksfeld fanden ehemals bergbauliche Aktivitäten statt. Jedoch liegen dem LGB die Unterlagen zu diesem Bergwerksfeld nichtvollständig vor. Nach den vorhandenen Dokumentationen befindet sich nördlich der Martinskirche ein Stollenmundloch. Von dort wurde ein Stollen in nordöstliche Richtung vorgetrieben. Über den genauen Verlauf und die Länge des Grubenbaues liegen jedoch keine Hinweise vor. Ferner enthalten die vorhandenen Unterlagen einen Hinweis auf einen ca. 8 m tiefen Versuchsschacht. Informationen über die genaue Lage, Sicherung bzw. Verfüllung der Tagesöffnungen liegen nicht vor. Das LGB geht anhand der vorliegenden Unterlagen davon aus, dass diese nach heutigem Stand der Technik nicht dauerstandsicher vertont wurden. Ist dies der Fall, kann auch die Schachtsäule zeitlich unbegrenzt jederzeit abgehen und somit Auswirkungen auf die Tagesoberfläche ausüben.

Aufgrund der vorgenannten Hinweise empfiehlt das LGB für zukünftige Bauvorhaben im Planungsbereich vorsorglich, spätestens jedoch dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Sachverständigen für Altbergbau, wenn auf Indizien für Bergbau gestoßen werden sollte.

4. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für neu, durch den Bebauungsplan zugelassene Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

5. Bodenschutz

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

6. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

7. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsanlagen sollten keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

8. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz 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 Nord) mitzuteilen.

9. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

10. Löschwasser

Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008). In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wird ein Löschteich mit einem Mindestvolumen von 96 m³ hergestellt.

Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen.

B. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise

1. Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres vorgenommen werden.

Vor Beginn künftiger Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Als Bestand stützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/Fledermäuse) vorzusehen.

2. Gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzen- und Saatgut zum Einsatz kommt. Das Anpflanzen von Herkünften aus anderen Vorkommensgebieten innerhalb Deutschlands bedarf gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 der Genehmigung.

3. Radonprognose

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein erhöhtes (40-100 kBq/m³) Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern. Die für die Radonvorsorgegebietsklasse II werden folgende Maßnahmen empfohlen:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke $\geq 15\text{cm}$);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).
6. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.

Sollten Frostschrünzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern, wird empfohlen passive oder aktive Entlüftungsmöglichkeiten vorzusehen, um erhöhte Radonkonzentrationen durch mangelnde Exhalationsmöglichkeiten abzubauen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objektoptimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz) zu entnehmen. Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.