

ORTSGEMEINDE

WICKENRODT

BEBAUUNGSPLAN

„LEHMKAUL – 2. PLANUNGSABSCHNITT“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANVERFAHREN GEMÄß §215A I.V.M

§13A BAUGB

Inhaltsverzeichnis

1	AUSFERTIGUNGSVERMERK	4
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB	5
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB	5
2.1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB	6
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB	6
2.1.5	Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB	6
2.1.7	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB	7
2.1.8	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB	7
2.1.9	Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr.14 BauGB	7
2.1.11	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB	8
2.1.11.1	Vermeidungsmaßnahmen	8
2.1.11.2	Ausgleichsmaßnahmen	9
3	REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB)	10
3.1	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO.....	10
3.2	Nicht überbaute Flächen gemäß §10 LBauO	10
4	HINWEISE	11
4.1	Änderung der Rechtsverhältnisse	11
4.2	Ingenieurgeologie	12
4.3	Oberflächenwasserbewirtschaftung	12
4.4	Kulturdenkmäler gemäß §17 Denkmalschutzgesetz	13
4.5	Öffentliches Stromversorgungsnetz	13
4.6	Brandschutz.....	13

4.7	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen.....	14
4.8	Deutsche Telekom	14
4.9	Landesbetrieb Mobilität	14

1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Wickenrodt, den 01.10.2024



Florian Dalheim
Ortsbürgermeister



2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Gemäß §4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

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

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind alle ausnahmsweise Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet Räume zulässig.

Gemäß §13a BauNVO i.V.m. §4 Abs.3 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Baugebietsart	WA
Bauweise	Offen
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II
Maximale Gebäudehöhe	9,00 m
Wohneinheiten pro Wohngebäude	2

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

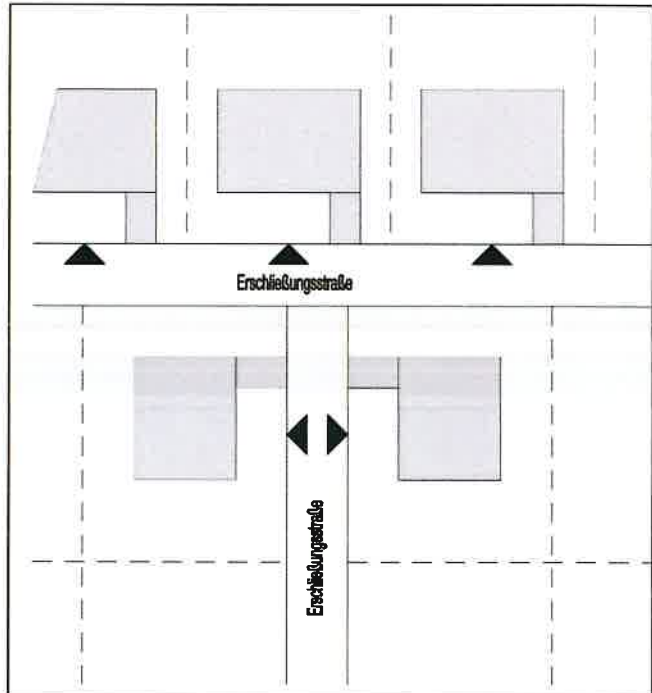
Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenlage in m über NN der ausgebauten Straßenverkehrsfläche (OK Straßenausbau in Straßenmitte) der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte festgesetzt.¹

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der – der Erschließungsstraße zugewandten – Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Gebäudes (Firstpunkt bei geneigten Dächern, bei Flachdächern inklusive Attika).

Das Maß ist an der Außenwand in Gebäudemitte zu nehmen. Sollten Staffelgeschosse zur Anwendung kommen, ist das Maß zur Oberkante des Staffelgeschosses zu nehmen.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf die Maße entsprechend der Nutzungsschablone festgesetzt.



2.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet sind in der offenen Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50m Länge zulässig.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

2.1.5 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße, durch die das

¹ Grundlage ist hierzu die Ausbauplanung / Erschließungsplanung mit der topographischen Höhenvermessung (Endausbauzustand) die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt und in die Anlage zum Bebauungsplan beigelegt wird.

Gebäude erschlossen wird und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, vollständig im Boden eingelassene Zisternen sowie Wärmepumpen.

2.1.6 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

In allen Baugebietsteilen sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze² innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

Bei Eckgrundstücken ist mit der Seitenwand einer Garage, eines Carports oder eines überdachten Stellplatzes ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2.1.7 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

2.1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Wirtschaftsweg festgesetzt. Eine Erschließung der privaten Grundstücke über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht zulässig.

2.1.9 Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Die Flächen und Anlagen zur Rückhaltung des Regenwassers und unverschmutzten Oberflächenwassers sind entsprechend den Vorgaben des Entwässerungsplanes / Erschließungsplanes herzustellen. Ausbau und technische Realisierung regelt die Entwässerungsplanung.

² **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

Carports sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können.

Überdachte Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.

2.1.10 Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die Grünflächen werden als

- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese",
festgesetzt.

Die Streuobstwiese der öffentlichen Grünflächen ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Bauliche Anlagen sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen unzulässig.

2.1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

2.1.11.1 Vermeidungsmaßnahmen

Bodenschutz (V_1)

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

Gehölzrodungen (V_2)

Gehölzrodungen sind ausschließlich – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Gehölzerhaltung (V_3)

Die bestehende Gehölzstrukturen – gepflanzte Obstbäume im Bereich der Streuobstwiese der öffentlichen Grünfläche – sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist eine gleichwertige und gleichartige Nachpflanzung mit Obstbaumarten vorzunehmen.

Artenschutz (V_4)

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG sind bei allen Neubau-/Anbau-/Umbau-/Sanierungs- und Abrissmaßnahmen zu beachten, damit bei späteren Maßnahmen nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche – artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Verbot von Baustelleneinrichtungen sowie einer Ablagerung von Bodenaushubmassen auf den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs) (V_5)

Die nach §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind mit einem Bauzaun abzugrenzen. Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen sind auf den gesicherten Flächen nicht zulässig.

2.1.11.2 Ausgleichsmaßnahmen

Anpflanzung einer Streuobstwiese (A_1)

Innerhalb der Parzelle 48 der Flur 1 in der Gemarkung Wickenrodt sind Obstbäume aus standortgerechten, regionaltypischen Obstbäumen zu pflanzen. Die Flächen sind als Wiesenfläche in Anlehnung einer Glatthaferwiese zu entwickeln, zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

- **Parzelle 48 in der Flur 1**

Ausgangszustand: EA0 – Fettwiese, HA0 – Acker, BF3 – Einzelbaum (Bergahorn, Linde)

Zielzustand: EA1 – Fettwiese, mäßig artenreich zzgl. BF4 – Obstbäume mittlerer Ausprägung

Die Wiesenpflege /-bewirtschaftung soll sich an dem Programm zur "Entwicklung von Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft (EULLa)" des Landes Rheinland-Pfalz, hierbei "Vertragsnaturschutz Grünland - Mähwiesen und Weiden" orientieren.

Durchzuführende Maßnahmen (Baumpflanzung)

- Pflanzung von
20 standortgerechten großkronigen Obstbäumen in Reihe, versetzt oder in Cluster
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Streuobstwiese
- Verwendung seltener, historisch bedeutsamer Obstbaumsorten/Wildobst (mit geringem Pflegeaufwand): Speierling (*Sorbus domestica*), Mispel (*Mespilus germanica*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus sylvestris*)
- Pflanzqualitäten und -ausführung: 3xv, STU 12-14, wurzelnackt, Wühlmausschutz, Dreibock, Stammbefestigung mit Baumgurt, Baumscheibe mit Holzhackschnitzel, Wildverbisschutz
- Ersatz bei Ausfall von Bäumen durch Nachpflanzung

Durchzuführende Maßnahmen (Wiesenbewirtschaftung)

- die Fläche ist maximal zweimal im jeweiligen Verpflichtungsjahr zu mähen und / oder zu beweiden oder zu mulchen,
- das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen,
- gestattet ist die ganzjährige Beweidung mit Schafen oder Ziegen,
- Stickstoffdüngung ist verboten, Düngung mit Festmist ist gestattet, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Grünlandpflege ist in der Zeit vom 1. November eines Jahres bis zum 15. April des Folgejahres zulässig, Ausbesserung der Grasnarbe nur umbruchlos,
- sonstige Flächennutzungen sind nicht zulässig,

3 Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO, die nach §9 Abs.4 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden, werden nicht getroffen.

3.2 Nicht überbaute Flächen gemäß §10 LBauO

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

3.3 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

4 Hinweise

4.1 Änderung der Rechtsverhältnisse

Die vorliegende Planung ersetzt die vorherigen Planungen und hebt diese auf. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehmkaul – 2. Planungsabschnitt“ gelten die aktuellen Rechtsverhältnisse entsprechend Auflistung auf der Planurkunde.



4.2 Ingenieurgeologie

Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

4.3 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Die Entwässerungsplanung³ zum Plangebiet ist für die Oberflächenwasserbewirtschaftung zu Grunde zu legen und wird Anlage des Bebauungsplanes.

Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind die Mulden und Zisternen mit einem Überlauf zu versehen.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässernutzung (Einleitung) wird hingewiesen.

Eine Einleitung des Überlaufes oder des Drosselablaufes der Zisternen in den Schmutzwasserkanal (Mischwasserkanal) ist unzulässig.

Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Mulden und Rigolen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu allen Nachbargrenzen haben.

³ Ingenieurbüro Petry (2022): Entwässerung der Ortsgemeinde Wickenrodt, Neubau Regenwasserkanal für bestehendes Neubaugebiet „Lehmkaul“

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserleitungen sind an die örtliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Ein Einleiten von unverschmutztem Oberflächenwasser (Regenwasser) in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. -

Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen sind gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
2. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

13

4.4 Kulturdenkmäler gemäß §17 Denkmalschutzgesetz

Funde müssen gemäß §17 DschG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden.

4.5 Öffentliches Stromversorgungsnetz

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück zu legenden Stromversorgungsleitungen des Versorgungsträgers sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

4.6 Brandschutz

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen.

4.7 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

4.8 Deutsche Telekom

Im Plangebiet sind im Bereich der Straßen oder Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und 2. Planungsabschnitt der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Bitte informieren Sie die Deutsche Telekom 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

4.9 Landesbetrieb Mobilität

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat von der Kreisstraße K 23 aus ausschließlich über die bestehende und zu verlängernde Gemeindestraße „Lehmkaul“ zu erfolgen.

Die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich K 23/Gemeindestraße ist dahingehend sicherzustellen, dass die dort stattfindenden Fahrbeziehungen verkehrssicher abgewickelt werden können; dies ist zu gewährleisten.

Nördlich und östlich des Plangebietsbereiches verläuft eine Wegeverbindung (Parzelle 59/0 und 62/0, Flur 1), die im Zuge der freien Strecke an die K 23 anbindet. An dieser Stelle ist seitens der Ortsgemeinde ein Befahren von der K 23 aus in das Plangebiet und das Ausfahren auf die Kreisstraße durch geeignete bauliche Maßnahmen wirksam zu unterbinden. Wir weisen darauf hin, dass die Nutzung dieser Wegeverbindung im Zuge der freien Strecke straßenrechtlich dem grundsätzlichen Bauverbot des § 22 Absatz 1 Ziffer 2 Landesstraßengesetz (LStrG) für die Errichtung baulicher Anlagen, die über Zufahrten an eine Kreisstraße angeschlossen werden sollen, unterliegt. Zudem würde die Nutzung dieser Zufahrt dem Sondernutzungsrecht unterliegen und wird ohne eine vorherige Beteiligung unseres LBM nicht gestattet.

Dieses Zufahrtsverbot gilt gleichermaßen für während der Bauphase des Baugebietes auftretenden Baustellenverkehr.

Hinsichtlich der Herstellung der Flächen und Anlagen zur Rückhaltung des Regenwassers und unverschmutzten Oberflächenwassers ist durch geeignete Maßnahmen eine Durchnässung oder eine Beeinträchtigung der Standfestigkeit der K 23 (Unter- und Oberbau) auszuschließen. Hierfür zeichnet der Vorhabenträger verantwortlich.

Kosten für eventuelle Schäden oder für Maßnahmen zu deren Beseitigung sind vom Vorhabenträger zu tragen; weitere sich im Zusammenhang mit der Maßnahme ergebende Mehraufwendungen sind unserer Straßenbauverwaltung zu ersetzen. Sofern die verkehrliche Anbindung dieser Fläche, während der Bauphase und/oder zur späteren Unterhaltung nicht über die Gemeindestraße „Lehmkaul“ und den sich hieran im Plangebiet ausgewiesenen, sich anschließenden Wirtschaftsweg erfolgt, würde die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Fläche nach den straßenrechtlichen Vorgaben des LStrG dem Bauverbot unterliegen sowie einen sondernutzungsrechtlichen Tatbestand auslösen (siehe obenstehende Erläuterungen). In diesem Fall ist die verkehrliche Erschließung einvernehmlich im Vorfeld mit unserem LBM Bad Kreuznach abzustimmen.

Für die nicht zu versickernden Oberflächenwasser und für eventuell notwendig werdende Überläufe sind unbedingt Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung unserer Straßenentwässerungseinrichtungen zu suchen. Des Weiteren dürfen diese Anlagen gegenüber ihrer heutigen Lage, Ausgestaltung und Nutzung nicht ohne eine entsprechende Erlaubnis unseres LBM Bad Kreuznach verändert werden. Die vorhandenen Abwasserleitungseinrichtungen sowie der Straßenabfluss von der Straße und den straßeneigenen Grundstücksteilen dürfen durch die vorgesehenen baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt werden; die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.

Im Zuge der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen handelt es sich bei einer eventuellen Inanspruchnahme von Straßeneigentum der K 23 um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 Absatz 1 LStrG. Vor Beginn der Arbeiten ist es erforderlich, dass zwischen dem jeweiligen Antragsteller und unserem LBM Bad Kreuznach ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung einvernehmlich abgestimmt werden. Die notwendigen vertraglichen Regelungen und technischen Erfordernisse sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten abzuschließen bzw. abzustimmen. Entsprechende Anträge sind an unseren LBM Bad Kreuznach über unsere Masterstraßenmeisterei Kirn (Meckenbacher Weg 90 in 55606 Kirn, Mail: sm-kirn@lbm-badkreuznach.rlp.de) zu richten. Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen innerhalb der Baubeschränkungszone außerhalb des festgesetzten Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (aus Richtung der L 182 kommend gesehen bis einschließlich des Anwesens „Auf dem Zäunchen 2“) anzuzeigen; die Baubeschränkungszone beträgt an Kreisstraßen 30 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der K 23. Während der Bauarbeiten darf der öffentliche Verkehrsraum der K 23 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden und der Straßenverkehr darf nicht behindert oder gefährdet werden, insbesondere nicht durch das Abstellen von Geräten oder durch das Lagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, Verunreinigungen der Kreisstraße, die durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

Bezüglich der im Plangebiet zulässigen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen unseres Zuständigkeitsbereiches ausgeschlossen ist. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass, sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflexionen kommen sollte, seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen sind, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. der Gemeinden.

Planverfasser:



Im Schützenrech 48, 55743 Idar-Oberstein, Tel. 06784 1020, Fax 06784 6529