



Ortsgemeinde Rheinbrohl

Bebauungsplan
„Am Friedhofsweg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen und Hinweise
Stand: 16. Juni 2023
Fassung für den Satzungsbeschluss
nach § 10 Abs. 1 BauGB

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert und § 35 a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. März 2023 (GVBl. S. 71)

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	6
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	6
1.6	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	6
1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	7
1.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	10
1.10	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	10
1.11	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	10
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO	10
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 LBauO)	10
2.2	Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 LBauO)	10
2.3	Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	11
2.4	Gestaltung von Stellplätzen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	11
2.5	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	11
3	Hinweise.....	12
3.1	archäologische Fundstelle	12
3.2	Löschwasserversorgung / Brandschutz.....	12
3.3	Boden und Baugrund.....	12
3.4	Artenschutz	13
3.5	sonstige Hinweise.....	13
3.8	Hinweise zu Leitungen der Vodafone GmbH.....	14
3.9	Hinweise zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

(i.V.m. §§ 2-9 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Als Ausnahme können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(i.V.m. §§ 18-21 BauNVO)

1.2.1 maximal zulässige Grund- und Geschossfläche

Die Grundflächenzahl wird festgesetzt auf:

WA-1: 0,4

WA-2: 0,6

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden.

Es kann zu gelassen werden, dass die Grundflächen von

- Garagen, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist,
- Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/Garagen, die dauerhaft mit wasser-durchlässigen Materialien befestigt sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist sowie
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden

nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

Die Geschossflächenzahl wird festgesetzt auf:

WA-1: 0,8

WA-2: 1,2

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis Oberkante First.

Die Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe (GH) ist als das Abstandsmaß zwischen der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Hinweis: Die Gebäudehöhe ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach heranzuziehen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt.

a) Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $> 10^\circ$ (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

WA-1: Firsthöhe 8,50 m Traufhöhe 6,50 m

WA-2: Firsthöhe 9,50 m Traufhöhe 7,50 m

b) Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):

WA-1 und WA-2: Firsthöhe 7,00 m Traufhöhe 6,00 m

c) Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°):

WA-1 und WA-2: Gebäudehöhe 7,00 m

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

(i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Es ist innerhalb der drei durch Nutzungsgrenzen abgegrenzten Bauflächen jeweils nur ein Einzelhaus zulässig.

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Die höchstzulässige Länge beträgt

WA-1: 18 m

WA-2: 25 m.

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

(i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch im Vorgartenbereich zulässig. Sie müssen jedoch einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.4.2 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze können im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten und unmittelbar angrenzend an die Zufahrt zur Garage angeordnet werden.

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit 2 Einstellplätze,
- jede weitere Wohneinheit 2 Einstellplätze.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften).

1.4.3 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m - gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt begrenzt:

WA-1: maximal 1 Wohnungen je Wohngebäude

WA-2: maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude

1.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig.

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

1.7.1 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sollen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (z. B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

1.7.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Privatgrundstücken anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser ist komplett auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ein Überlauf an den Kanal ist nicht gestattet. Bei Aufteilung der Flächen muss auf die ausreichende Möglichkeit der Versickerung geachtet werden.

Das Niederschlagswasser von der Privatstraße kann in den Mischwasserkanal in der Hauptstraße eingeleitet werden und ist jedoch trotzdem in versickerungsfähigem Pflaster auszuführen.

Hinweis:

In der Begründung sind erläuternde Ausführungen zur Versickerung auf den Privatgrundstücken enthalten.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Einzelbaumpflanzungen auf straßenzugewandten Flächen

Im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ist mindestens 1 Baum II. Ordnung oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Vorzugsweise sollen Bäume der Pflanzliste B oder E verwendet werden.

Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite.

1.8.2 Begrünung privater Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen (vorzugsweise entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen). Dabei ist auf den privaten Baugrundstücken je 300 m Grundstücksfläche mindestens

- 1 Baum II. Ordnung gemäß Liste "B"
oder
- 1 Obstbäume gemäß der Pflanzlisteliste E
zu pflanzen.

1.8.3 Pflanzlisten

Für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen Pflanzen der folgenden Listen verwendet werden. Die Pflanzlisten weisen lediglich den Charakter von "Vorschlagslisten" auf und entfalten keine Bindungswirkung.

Liste "A" - Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Liste "B" - Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnußbaum	<i>Juglans regia</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Liste "C" - Sträucher

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Filzrose	<i>Rosa tomentosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Liste "D" - Heckenpflanzen

Feldahorn	Acer campestre
Sauerdorn	Berberis i.A.
(nur grünblättrige Sorten)	
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Buche	Fagus sylvatica
Liguster, Rainweide	Ligustrum vulgare i.S.
Schneeball	Viburnum opulus

Liste "E" - Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette	Bittenfelder Sämling	Bohnapfel
Boskoop	Danziger Kantapfel	Goldprämäne
Grafensteiner	Jakob Fischer	Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm	Landsberger Renette	Ontario
Winterambour	Zuccalmaglios Renette	

Birnensorten:

Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne	Williams Christ
Clapps Liebling	Gute Luise	
Conference	Vereinsdechantbirne	

Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten Zwetsche / Pflaume / Mirabelle sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

Liste "F" - Schling- und Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis i. A.
Knöterich	Fallopia aubertii
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche (kletternde Arten)	Lonicera i. A.
Wilder Wein	Parthenocissus i. A.
Wilder Wein	Vitis coignetiae
Weinrebe	Vitis cult.
Blauregen	Wisteria i. A.
(oder Sorten hieraus)	

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungsflächen sind ebenso wie Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken zulässig.

1.10 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) muss 0,30 m über die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen.

Das festgesetzte Maß ist gleichzeitig die höchstzulässige Erdgeschoßrohfußbodenhöhe über die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Bei der privaten Zufahrt ist die Bezugshöhe die Höhe am Rand der Zufahrt in der Mitte der Grenze zwischen Baugrundstück und gemäß Planzeichnung festgesetzter Zufahrtsfläche.

1.11 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO

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

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig.

Zur Gestaltung der Außenfassaden sollen natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein, Ziegel sowie Verkleidungen mit Schiefer verwendet werden.

Die Verwendung von Klinker ist - mit Ausnahme im Sockelbereich - unzulässig.

2.2 Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 LBauO)

2.2.1 Dachform/-neigung

Es sind alle Dachformen mit den unter Punkt 1.2.3 festgesetzten Höhenvorgaben zulässig.

Nebenanlagen sollen sich grundsätzlich in die Dachgestaltung der Hauptgebäude einfügen.

2.2.2 Eindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien in Form von Dachsteinen, Schiefer sowie Trapez- und Zinkblechen sind zulässig.

Bei Gauben und Dachaufbauten dürfen Zinkblech und Kupfer verwendet werden.

Außerdem sind Dachbegrünung sowie Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

Die Eindeckungsmaterialien sind gemäß folgenden RAL-Farbtönen (o. a.) zulässig:

RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7043 (Verkehrsgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Bläßbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz).

Glasuren und glasartige Beschichtungen sollen nicht verwendet werden.

2.3 Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Müllbehälter-Standplätze sollen mit Rankgerüsten oder Pergolen gestaltet und zu begrünt werden. Die Eingrünung mit Hecken- und Strauchpflanzungen ist ebenfalls zulässig.

2.4 Gestaltung von Stellplätzen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Sobald je Grundstück eine Stellplatzfläche, die eine Gesamtbreite von 6 m überschreitet, errichtet wird, ist diese durch Hecken- und Strauchpflanzungen, begrünte Rankgerüste u. a. zu gestalten.

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

Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen, Zäunen und Mauern zulässig. Dabei dürfen sie eine Höhe von höchstens 1,20 m aufweisen.

3 Hinweise

3.1 archäologische Fundstelle

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSCG RLP) ist zu beachten. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/6675 3000 anzuzeigen. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

3.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Die Löschwasserversorgung entsprechend der Technischen Regel - Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ - sicherzustellen und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) zu beachten und umzusetzen. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.

3.3 Boden und Baugrund

Bei den Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen.

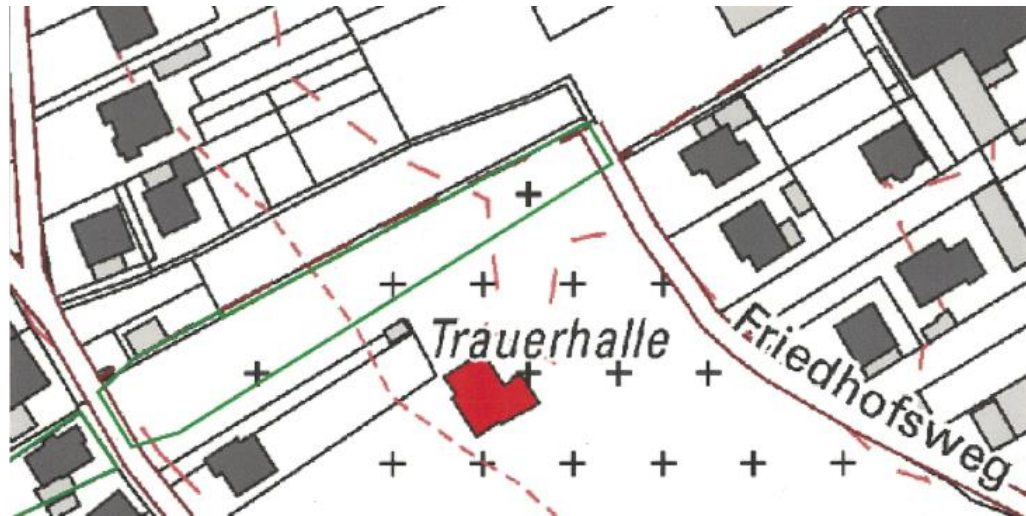
Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der. DIN 18915 zu berücksichtigen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

Angrenzend zum Plangebiet ist die vorhandene Altablagerung „Rheinbrohl, Auf der Bitz“, im Bodenschutzkataster unter der Nummer 138 02 063 - 0210 erfasst. Die Altablagerung wurde durch das Büro Kaiser Geotechnik untersucht. Bei der Untersuchung einer Teilfläche hat sich die Bodenbelastung durch polyzyklische

aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK11.1s) bestätigt. Gleichwohl stellt sich die PAK-Belastung' in den Proben deutlich geringer dar als in der ersten Sondierungsreihe.



Umgrenzung der Altablagerung (grüne Linie)

3.4 Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Nach dem ist es verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Zu beachten ist dies auch bei möglichen Abriss- oder Umbauarbeiten von Gebäuden.

Gemäß 539 BNatSchG ist die Beseitigung von Gehölzen von 01. Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchzuführen.

3.5 sonstige Hinweise

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen im Rheintal entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Sofern im öffentlichen Straßenraum keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, um Abfallbehälter zur Leerung aufzustellen, ist es Aufgabe der betroffenen Anlieger selbst entsprechende Aufstellmöglichkeiten z.B. am Hauszugang oder der Garagenzufahrt vorzusehen.

Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.

Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.

Alle Pflanzungen und Maßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme), der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen)

durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen empfohlen:

Bäume I. Ordnung:	Heister, 150 -175 cm hoch
Bäume II. Ordnung:	Heister, 125 -150 cm hoch
Straßenbäume:	Hochstämme, 14 -16 cm StU
Obstbäume:	Hochstämme, 8 -10 cm Stammumfang
Sträucher	100-125 cm hoch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

3.8 Hinweise zu Leitungen der Vodafone GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, deren Lage auf den nachfolgenden Bestandsplänen dargestellt ist. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) sind die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

3.9 Hinweise zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung umgrenzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit „Fahrrecht zu Gunsten der Abfallentsorgung und Rettungsdienste“ ist so herzustellen, zu unterhalten und freizuhalten, dass dort Fahrzeuge der Abfallentsorgung und von Rettungsdiensten mit einmaligen Zurücksetzen wenden können.

Es wird empfohlen, diese Bereiche gleichzeitig als Zugang oder Zufahrt zum Haus oder zur Garage/Carport zu nutzen.

Falls in der privaten Zufahrt ein gemeinsam genutzter Kanal verlegt wird, ist die Unterhaltung zwischen den Grundstückseigentümer/Anschlussnutzern vertraglich zu regeln.

Für die trinkwassertechnische Erschließung des Bereichs WA-2 ist eine Grunddienstbarkeit für Leitung inkl. möglicher Wasserzählerschacht bis zur Grenze Privatweg/öffentlicher Bereich Hauptstraße notwendig.

Eine ordnungsgemäße und funktionsgerechte Gesamterschließung der neuen Wohnbebauung kann nur gewährleistet werden, wenn für die einzelnen Ver- und Entsorgungsleitungen, auf den in Anspruch genommen Flächen, Leitungsrechte zu Gunsten des jeweiligen nutzenden Baugrundstückes, bestehen.