

Ortsgemeinde Neuhäusel, Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung

(Satzungsfassung)

Präambel

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Eisenköppel-Börnchen“ ersetzt dieser nach Inkrafttreten vollständig die durch diese Bebauungsplanänderung überlagerten Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Eisenköppel-Börnchen“ und seiner 1. Änderung. Außerhalb des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes „Eisenköppel-Börnchen“ bleiben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Eisenköppel-Börnchen“ weiterhin unverändert in Kraft.

Rechtsgrundlagen

(in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305)
- Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 409)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Ortsgemeinde Neuhäusel, Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung

(Satzungsfassung)

- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41),
zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

Textteil zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Eisenköppel-Börnchen“

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|------------|--|---|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| 1.1 | Flächen für den Gemeinbedarf | § 9 (1) Nr. 5 BauGB |
| 1.1.1 | Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie diesem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen allgemein zulässig. | |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche | § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Vollgeschoss | § 19 und § 20 BauNVO |
| 2.1.1 | Als zulässige Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist unzulässig. | § 19 BauNVO
§ 19 (4) S. 3 BauNVO |
| 2.1.2 | Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt. | § 20 (1) BauNVO |
| 2.2 | Überbaubare Grundstücksfläche | § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO |
| 2.2.1 | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Bau-
grenzen festgesetzt. | § 23 (1) BauNVO |
| 2.3 | Bauweise | § 22 BauNVO |
| 2.3.1 | Bei der zeichnerisch festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird hier eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt. | § 22 (4) BauNVO |
| 3. | Stellplätze sowie Nebenanlagen | § 12 und § 14 (1) BauNVO |
| 3.1 | Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. | § 23 (5) BauNVO
§ 12 (1) und § 14 (1) BauNVO |

Ortsgemeinde Neuhäusel, Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung

(Satzungsfassung)

4. Versorgungsanlagen

§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO i.V.m.
§ 14 (2) BauNVO

- 4.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 5.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Wege und oberirdische Stellplätze inkl. deren Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ herzustellen.

Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter **Punkt D. Hinweise** zur „Nutzung von Niederschlagswasser“ und „Starkregen-/ Sturzflutenvorsorge“.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

1. Einfriedungen

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 1.1 Einfriedungen sind in Form von Laubhecken (ohne Höhenbeschränkungen), Holzzäunen und Metallstab- oder Metallgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Sockel-Mauern bis zu einer max. Höhe von 0,80 m können bis auf die o.a. jeweils zulässige Höhe mit Holzzäunen oder Metallstab- oder Metallgitterzäunen kombiniert werden.

2. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

- 2.1 Nicht baulich genutzte Flächen der Gemeinbedarfsfläche sind als Spiel- und Lernort im Freien vielfältig und so weit wie möglich naturnah zu begrünen (vgl. hierzu auch Maßnahme **V 2** aus dem beiliegenden Umweltbericht).

Das Anlegen von Schotter-, Lava-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist unzulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

0. Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der festgesetzten Pflanzungen

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind im Geltungsbereich nach Beendigung der Hochbaumaßnahme (mit Abnahme durch die Bauaufsicht) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen. Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Die in den Festsetzungen aufgeführten Pflanzarten stellen Artenempfehlungen dar. Diese genannten Arten besitzen daher keinen abschließenden Charakter. Ökologisch gleichwertige Arten sind zulässig. Die festgesetzten Pflanzqualitäten hingegen bilden Mindestqualitäten und dürfen nicht unterschritten werden. Höhere Qualitäten sind zulässig.

Hinweis: Potenzielle Aufenthaltsbereiche von Kindern sollten frei von Pflanzen sein, von denen besondere Verletzungs- und Gesundheitsgefahren ausgehen.

1. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO Nr. 7,
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

1.1 Im Bereich der Gemeinbedarfs-Erweiterungsfläche mit einer Größe von 1.322 m² sind mindestens 40 % (= 529 m²) als struktureiche Grünanlage mit verschiedenen Gehölz-, Beet- und Rasenbereichen herzustellen (vgl. hierzu Vermeidungsmaßnahme V 2 im Umweltbericht).

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Bereiche für Gehölzflächen sind mit einer Gesamtfläche von mindestens 250 m² (inkl. Traufbereiche von Baumreihen / Einzelbäumen) durch die **Anlage von Strauchreihen / Strauchbeständen / Gebüschbeständen / Baumreihen / Einzelbäumen** herzustellen. Hierbei sollte die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten (ungiftigen) Sträuchern und Bäumen in kleineren Gruppen erfolgen. Folgende Mindest-Gehölzqualitäten sind zu berücksichtigen:

Sträucher: verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen,
Bäume als Heister: verpflanzt, 150-200, ohne Ballen

Ortsgemeinde Neuhäusel, Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung

(Satzungsfassung)

Bei der **Anlage von Zierbeeten** sollte eine Bepflanzung bevorzugt mit heimischen, ungiftigen Wildstauden und Wildkräutern mit hohem Blühaspekt erfolgen.

- 1.2 Der im Plan dargestellte und Einzelbaum (hier: Eiche, autochthon, alte Ausprägung, Umfang ca. 280 cm ist zu erhalten (vgl. hierzu Vermeidungsmaßnahme V 1 im Umweltbericht).

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, die abgängig sind, sind als einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm) mit einer Pflanzqualität von AL, 3xv., m.Db. StU 20-25 (Mindestqualität) zu ersetzen.

2. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 2.1 Die im Plan dargestellten und mit der Ziffer **A 1** gekennzeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:

A 1 Anlage eines gestuften Waldrandes

Auf einer Tiefe von 43 m wird innerhalb einer Teilfläche des Flurstücks 1 (Gemarkung Neuhäusel, Flur 3) ein **gestufter Waldrand** aus heimischen und standortgerechten Gehölzen etabliert. Für das Erreichen und den Erhalt des Entwicklungsziel ist wesentlich die Zonierung grundsätzlich zu erhalten. 80 % der bestehenden Waldbäume werden entnommen. Anschließend wird ein stufiger Waldrand aufgebaut, der durch regelmäßige Pflege dauerhaft erhalten wird:

- **Krautsaum** auf ca. **5 m** Tiefe aus Kräutern und Gräsern. Regelmäßig sind im Turnus von 2 Jahren aufkommende Gehölze erneut auf den Stock zu setzen.
- **Strauchzone** auf ca. **15 m** Tiefe: initial werden 50 Stück heimische u. standortgerechte Sträucher verschiedener Arten gepflanzt. Zur dauerhaften Pflege und Erhalt der Strauchzone sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie die hier vorkommende Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) dauerhaft durch eine regelmäßige Entnahme zurückzudrängen.
- **Baumzone** 2. Ordnung auf ca. **23 m** Tiefe: Insgesamt werden 140 Stück Bäume 2. Ordnung gruppenweise (7 Gruppen, 20 Stück je Gruppe) gepflanzt. Gepflanzt werden Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Wildbirne (*Malus pyrus*) und Wildapfel (*Malus sylvestris*). Diese gepflanzten Bäume 2. Ordnung sind langfristig kurzschäftiger und solitärartig zu erziehen. Bäume 1. Ordnung sowie die Spätblühende Traubenkirsche sind dauerhaft durch eine regelmäßige Entnahme zurückzudrängen.

D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Um das Tötungs- und Verletzungsrisiko (insb. auch das der Eier und Nestlinge) zu vermeiden, muss mit den Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten der Avifauna zwischen den 1. Oktober und 1. März begonnen werden, damit die betroffenen Vogelarten aus dem Plangebiet vergrämt und keine Nester gebaut werden (Vermeidungsmaßnahme).

Während der Bauphase sollen Schutzmaßnahmen für die Gehölzbestände nördlich und östlich des Plangebietes für Wurzel-, Stamm- u. Kronenbereich gem. R SBB (2023) und DIN 18920 (*Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Vegetationsflächen*) erfolgen.

Bei Bedarf sollen Flächen zur Zwischenlagerung von Oberboden oder weiteren Erdmassen ausgewiesen werden. Das Wiedereinbauen der Böden, die Vermeidung des Einbaus standortfremder Böden sowie Bodenarbeiten/-lagerung sind gemäß DIN 18915 durchzuführen. Der Schutz des Oberbodens soll gemäß DIN 18917 erfolgen.

Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen einzuhalten. Dabei sind bodengefährdende Stoffe ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen.

Erforderliche **Außenbeleuchtungsanlagen** sind auf Insekten und Fledermäuse abzustimmen. Zum Schutz der Insektenfauna sollten nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden.

Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Waldrodungs- und Umwandlungsgenehmigung:

Es wird auf das Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98) (hier insb. auf das Genehmigungserfordernis des zuständigen Forstamtes hinsichtlich einer Waldrodung und Umwandlung) verwiesen

Ortsgemeinde Neuhäusel, Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung

(Satzungsfassung)

Archäologie:

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie im Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld keine konkreten Hinweise **auf archäologische Fundstellen** vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographisch-geographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]).

Bezogen auf **erdgeschichtliche Funde** sind sie ausführenden Baufirmen eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich

Ortsgemeinde Neuhäusel, Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung

(Satzungsfassung)

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 6675-3032.

Telekommunikationsleitungen

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Planbereich möglicherweise Bleimantelkabel vorhanden sind und im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden können. Sofern dies der Fall ist, bittet die Telekom um sofortige Information, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Darüber hinaus verweist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf die Vorgaben in ihrer Kabelschutzanweisung, die in der Bauausführung zu beachten sind.

Sollten in der Planungs- und/oder Bauphase Telekomkabel freigelegt oder Kabel verändert werden müssen, ist sofort der zuständige Ansprechpartner der Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg, Rufnummer: 06431/297607, eMail: Dominik.Speier@telekom.de oder Herrn Seibert, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen, Rufnummer: 02681/83305, eMail: Elmar.Seibert@telekom.de) zu verständigen.

Wasserwirtschaft / Niederschlagsbewirtschaftung

Grundsätzlich ist §§ 5 und 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 in der derzeit geltenden Fassung zu beachten. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sollte anfallendes Regenwasser der Dachflächen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit

Ortsgemeinde Neuhäusel, Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung

(Satzungsfassung)

geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten.

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Starkregen- / Sturzflutenvorsorge:

Das Plangebiet ist von Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet, siehe auch

- <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>

Neubauten sollten in einer an Sturzfluten angepassten Bauweise errichtet werden.

Brandschutz:

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.

Eine Löschwasserversorgung kann sichergestellt und eine Löschwassermenge von 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden.

Ortsgemeinde Neuhäusel, Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung

(Satzungsfassung)

DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Im Bereich des Plangebietes ist mit Vorhandensein von Bims zu rechnen. Für Bauvorhaben wird die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung bzw. die Einbeziehung eines Baugrundgutachters / Geotechnikers empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054; DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4020, zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7

Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich des auf Blei, Kupfer, Silber und Zink verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Silberfluß I" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Mineralische Rohstoffe:

Im Plangebiet sind Bimsvorkommen (genaue Bezeichnung laut Kartenviewer: Lockerbraunerden aus bimstephraführendem Lösslehm über Laacher See Bimstephra (Quartär) und Tonschiefer (Devon); > 2 m) durch die geologische Kartierung Bodenübersichtskarte (BÜK 200) unter

Ortsgemeinde Neuhäusel, Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung

(Satzungsfassung)

<https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-bodenkarten/bfd200> nachgewiesen worden. Dem Planvorhaben kann aus rohstoffgeologischer Sicht zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass der Bims vor Umsetzung der Planung oder baubegleitend abgebaut wird oder der Nachweis erbracht ist, dass keine Bimsvorkommen vorhanden sind.

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG):

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Bei den Baumaßnahmen sind die bestehenden Versorgungsanlagen zu berücksichtigen. Die Netzanlagen dürfen nicht überbaut, nicht überpflanzt, ohne Zustimmung der Versorger in ihrer Lage nicht verändert und nicht beschädigt werden. Um dies sicherzustellen, müssen sich die Bauherren im Rahmen der Planungsphase mit dem entsprechenden Versorger in Verbindung setzen, damit notwendige Schutz- bzw. Änderungsmaßnahmen abgestimmt werden können.

Des Weiteren ist zur Sicherung der Versorgungsleitungen bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw. - diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

DIN-Vorschriften und Regelwerke:

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur (Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur) eingesehen werden.

**Ortsgemeinde Neuhäusel, Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“,
2. Änderung und Erweiterung**

(Satzungsfassung)

E. Anlagen

Anlage 1 Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)

Artenliste 1: Bäume

Trauben Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus silvatica
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Salweide	Salix caprea
Wildbirne	Malus pyrus
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

Artenliste 2: Sträucher

Bruchweide	Salix fragilis
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Roter Holunder	Sambucus racemosa