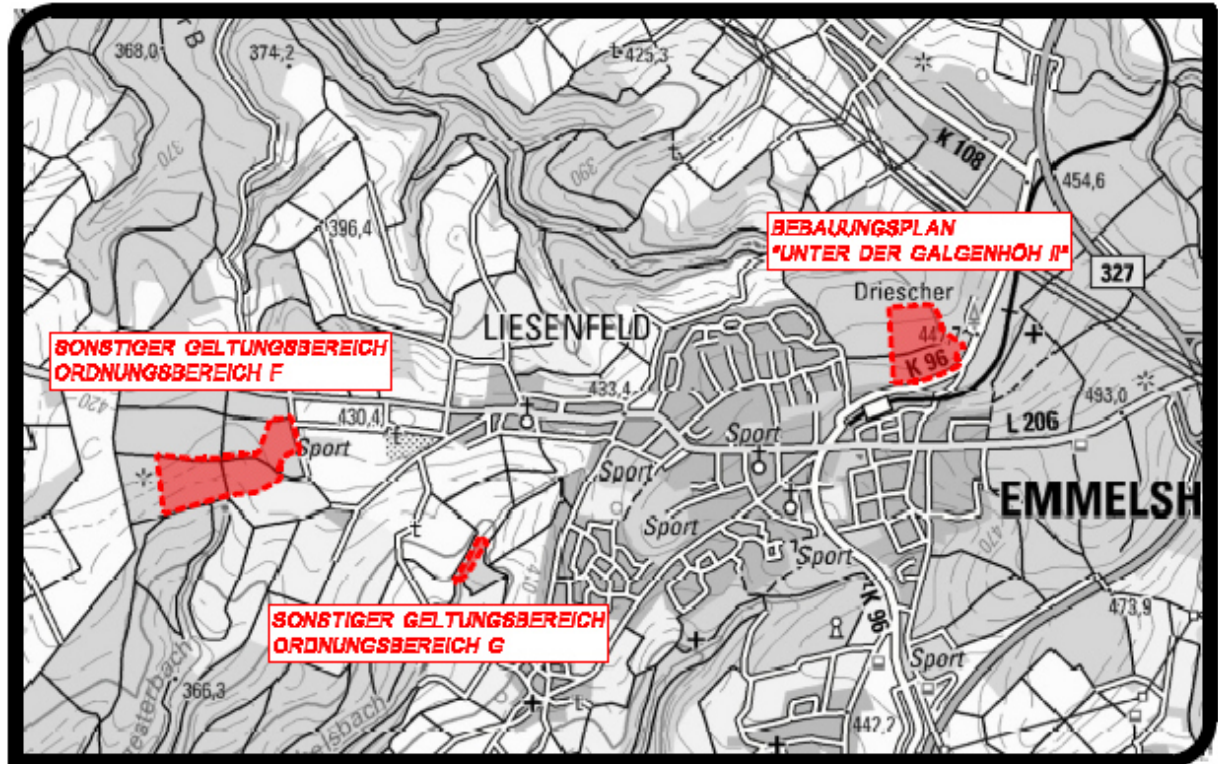


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "UNTER DER GALGENHÖH II"

STADT EMMELSHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTELRHEIN

STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 10 BAUGB

MAßSTAB: 1:2.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 540

DATUM: 21.06.2023

BEARBEITUNG:

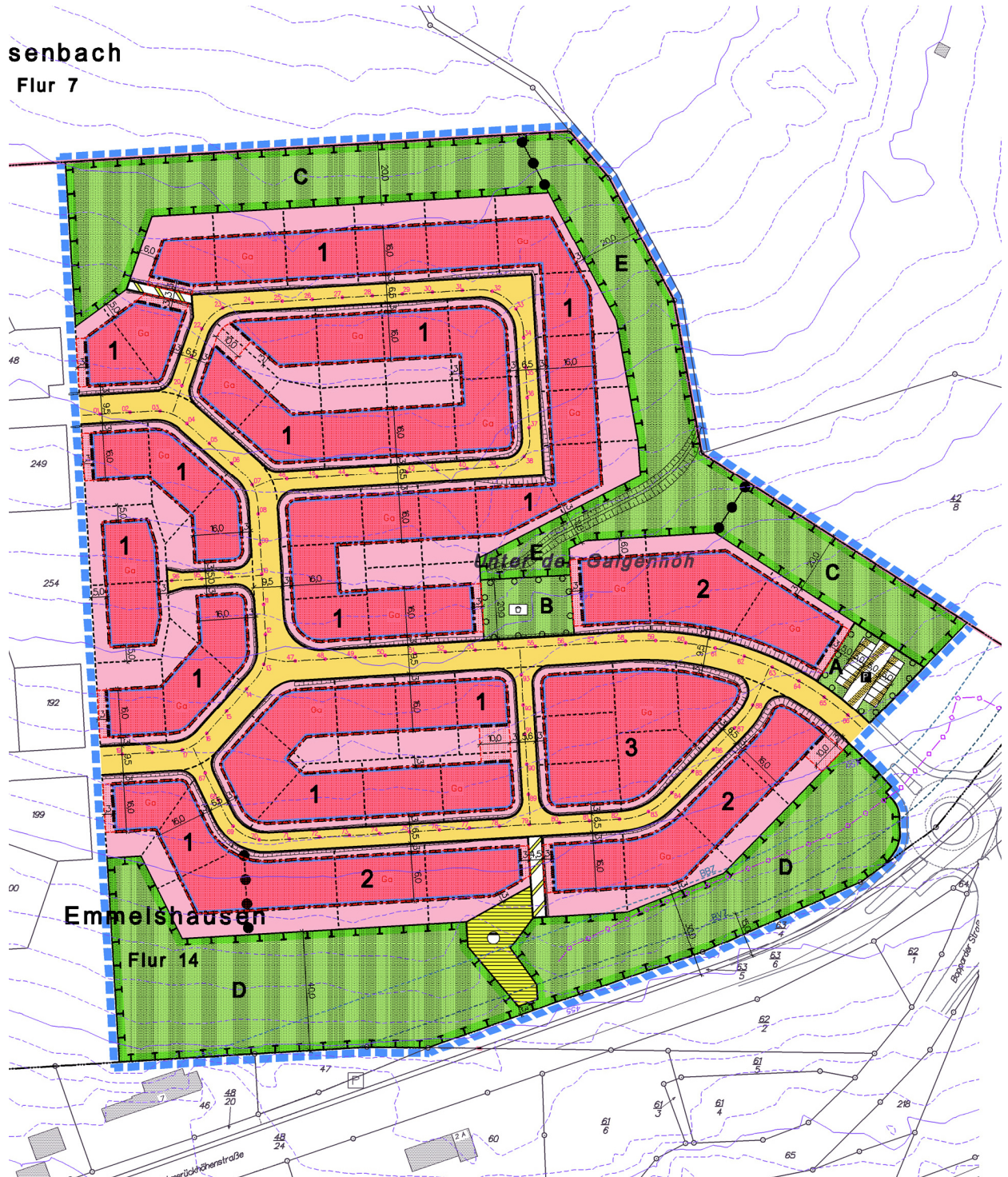
KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



88263 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02805/9638-0
TELEFAX 02805/9638-88
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

M. 1:2.000



NUTZUNGSSCHABLONEN

1	
ART DER BAUL. NUTZUNG WA	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE II
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,3	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,6
BAUWEISE a 	DACHFORM Flachdächer/ gen. Dächer 0° bis 45°

2	
ART DER BAUL. NUTZUNG WA	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE II
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,0
BAUWEISE a 	DACHFORM Flachdächer/ gen. Dächer 0° bis 45°

3	
ART DER BAUL. NUTZUNG WA	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE II
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,8
BAUWEISE a 	DACHFORM Flachdächer/ gen. Dächer 0° bis 45°

Gradientenhöhen (gemäß Straßenvorentwurfsplanung)							
in m ü. NHN							
01	439,986	25	437,016	49	445,138	73	448,876
02	439,827	26	437,092	50	445,238	74	448,956
03	439,684	27	437,192	51	445,338	75	449,036
04	439,687	28	437,292	52	445,438	76	449,116
05	439,864	29	437,392	53	445,538	77	449,196
06	440,215	30	437,492	54	445,644	78	449,276
07	440,740	31	437,592	55	445,807	79	449,356
08	441,419	32	437,694	56	446,036	80	449,436
09	442,119	33	437,902	57	446,332	81	449,516
10	442,819	34	438,277	58	446,695	82	449,596
11	443,519	35	438,744	59	447,124	83	449,676
12	444,219	36	439,212	60	447,621	84	449,756
13	444,919	37	439,529	61	448,184	85	449,834
14	445,579	38	439,805	62	448,784	86	449,854
15	446,108	39	439,907	63	449,384	87	449,795
16	446,503	40	440,007	64	449,984	88	449,655
17	446,765	41	440,107	65	450,584	89	448,883
18	446,923	42	440,207	66	451,184	90	448,181
19	447,148	43	440,307	67	447,033	91	447,479
20	439,267	44	440,407	68	447,631	92	446,777
21	438,687	45	440,507	69	448,198	93	446,076
22	438,107	46	440,607	70	448,566	94	443,081
23	437,536	47	444,938	71	448,716	95	443,276
24	437,151	48	445,038	72	448,796	96	443,466



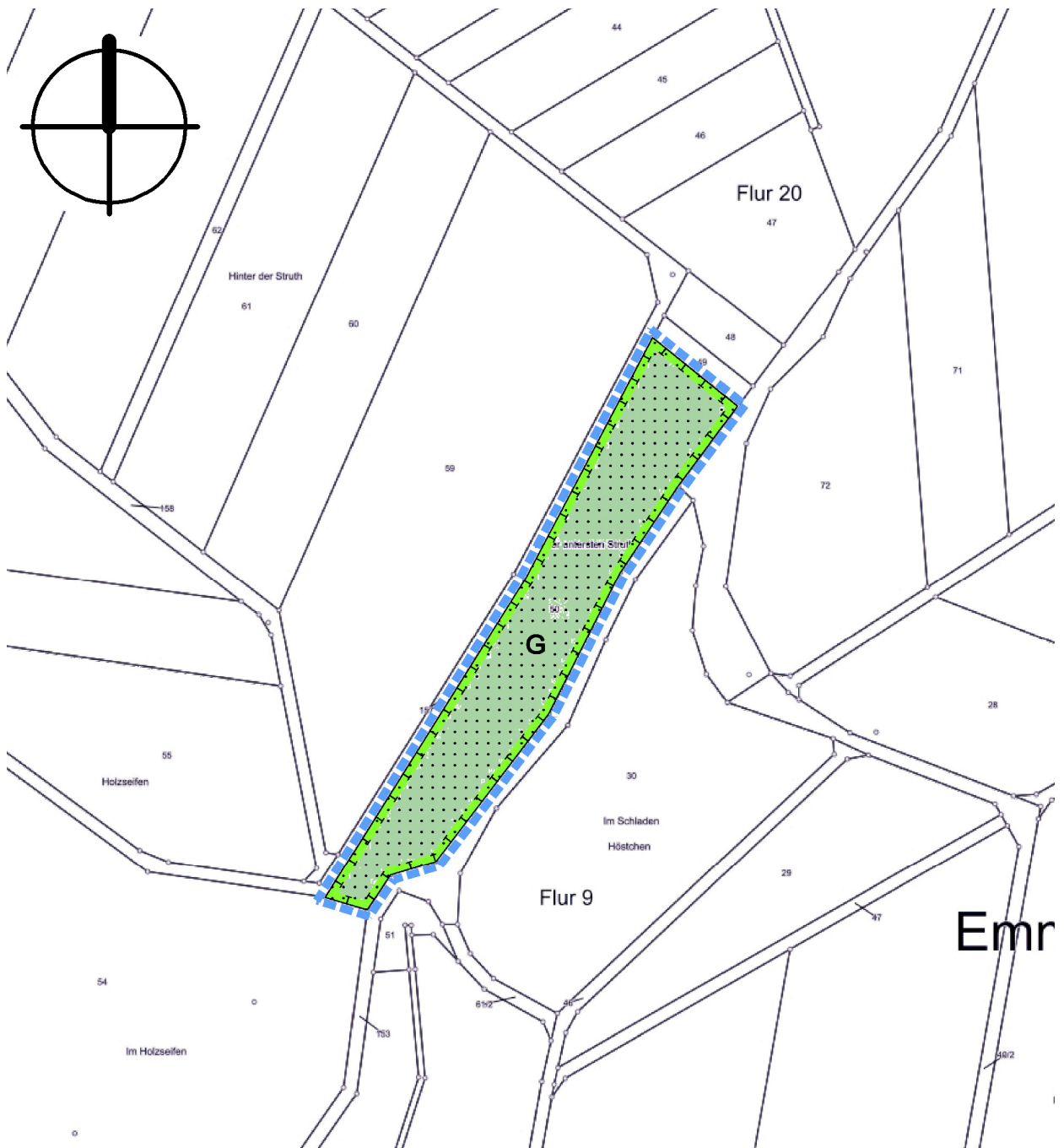
SONSTIGER GELTUNGSBEREICH M. 1:4.000

ORDNUNGSBEREICH F
GEMARKUNG EMMELSHAUSEN – FLUR 20 – PARZELLEN 1 tlw. und 2 tlw.
(ca. 96.775 m²)



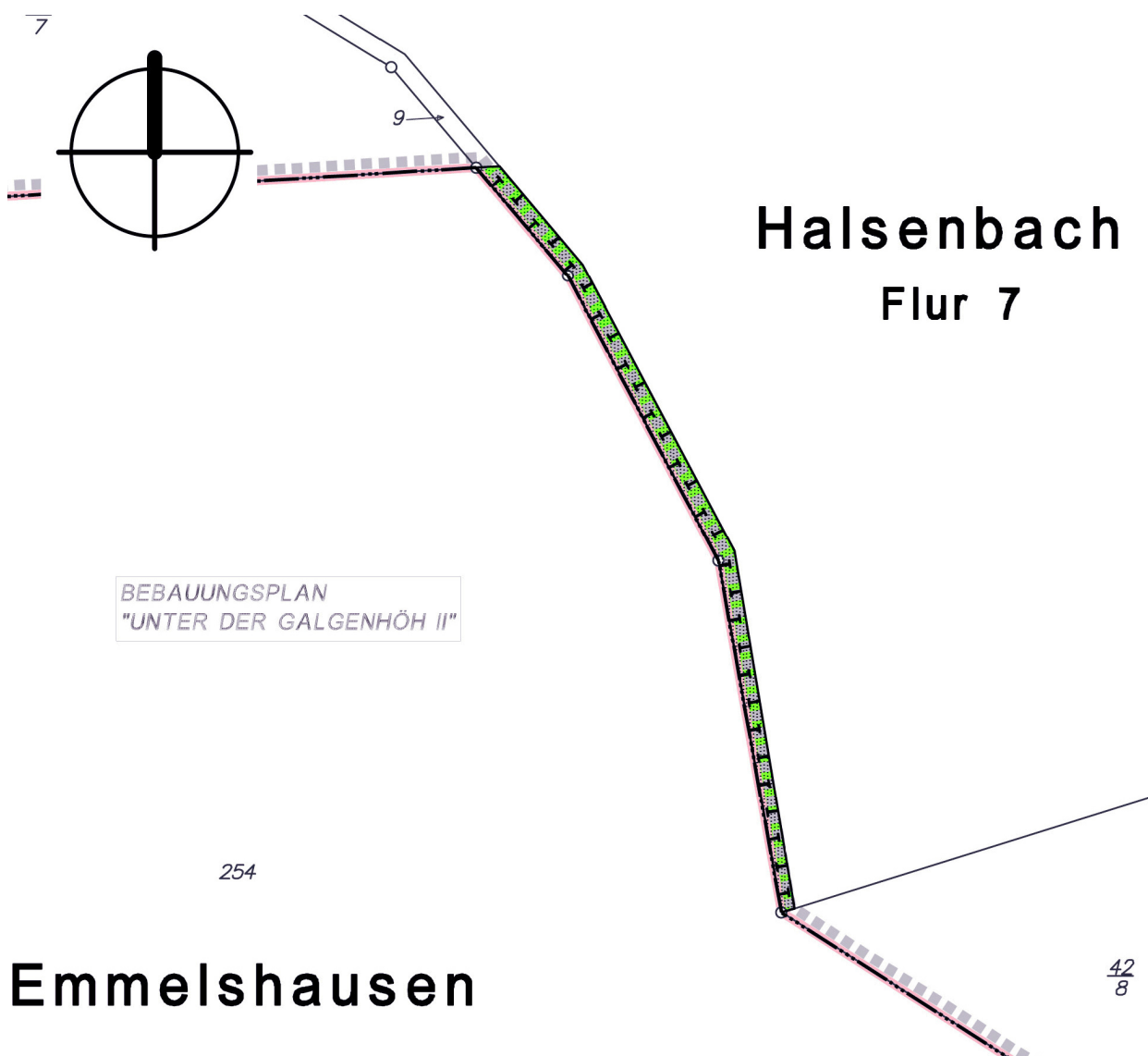
SONSTIGER GELTUNGSBEREICH M. 1:2.000

ORDNUNGSBEREICH G GEMARKUNG EMMELSHAUSEN – FLUR 20 – PARZELLE 50 (ca. 5.218 m²)



KOMPENSATIONSMASSNAHME IN DER GEMARKUNG HALSENBACH – M. 1:1.000

FLUR 7 – PARZELLE 9 tlw. (ca. 292 m²)



Emmelshausen

RENATURIERUNG DES LIESENFELDER BACHES

Der Liesenfelder Bach ist in dem Abschnitt, in dem er die Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans tangiert zu renaturieren. Dazu ist das Gewässerbett zu entsiegeln, die Wasserbausteine und Rasengittersteine zu entfernen.

ZEICHENERKLÄRUNG



WA = Allgemeines Wohngebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

z.B. 0,3

Grundflächenzahl GRZ max.

z.B. (0,6)

Geschoßflächenzahl GFZ max.

II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

a

abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



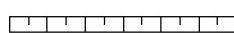
Straßenverkehrsfläche



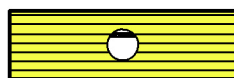
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
– Parkflächen –



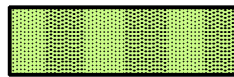
Fußweg



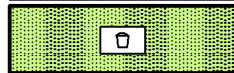
Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers



Flächen für die Entsorgungsanlagen
– Niederschlagswasserbeseitigung –



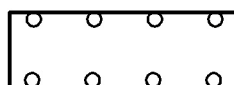
Öffentliche Grünflächen



Spielplatz



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. **A**

Ordnungsbereich für die Landespflege



Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



empfohlene Grundstücksgrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. **1**

Ordnungsziffer



Flurgrenze



Gemarkungsgrenze



Höhenschichtlinien z.B. 465 m ü. NHN



Baubeschränkungszone (30 m Abstandslinie zur K 96)



Bauverbotszone (15 m Abstandslinie zur K 96)

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1, 3 bis 5 BauNVO

- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3

Ordnungsbereich 2 und 3: Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,6

Ordnungsbereich 2: Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,0

Ordnungsbereich 3: Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

Ordnungsbereich 2 und 3: Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwingend II.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

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

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $> 8^\circ$ (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Ordnungsbereich 1: Firsthöhe maximal 10,00 m

Ordnungsbereiche 2 und 3: Firsthöhe maximal 11,00 m

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

Alle Ordnungsbereiche: Firsthöhe maximal 8,00 m

III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis einschließlich 8°):

Ordnungsbereich 1: Gebäudehöhe maximal 7,00 m

Ordnungsbereiche 2 und 3: Gebäudehöhe maximal 10,00 m

Die Höhen werden jeweils gemessen:

- Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First),
- bzw. bei einseitigen Pultdachgebäuden die obere Gebäudekante,
- bei Flachdachgebäuden: Der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittelachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

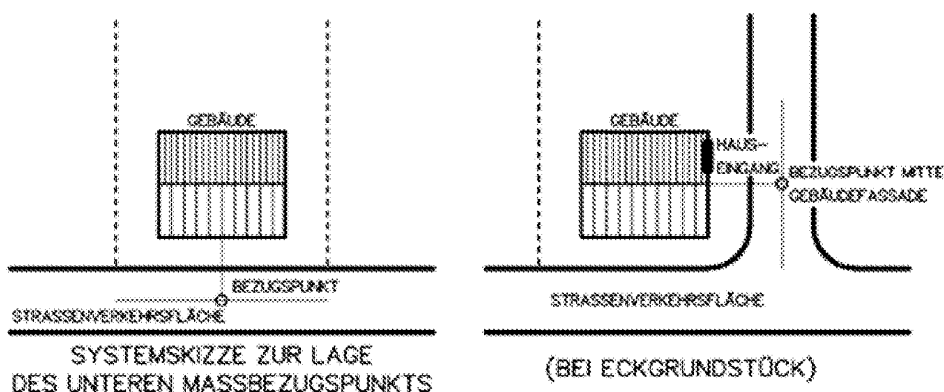


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes

ORDNUNGSBEREICH 1

ORDNUNGSBEREICH 2+3

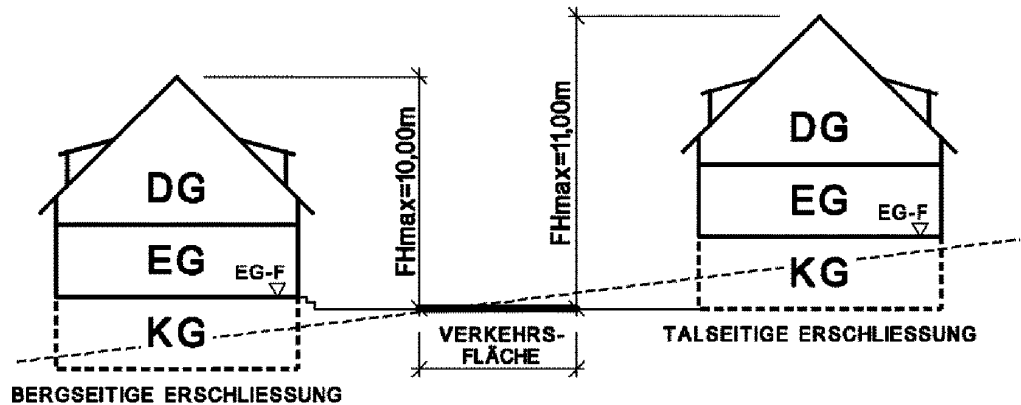


ABB.: GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG > 8°

ALLE ORDNUNGSBEREICHE

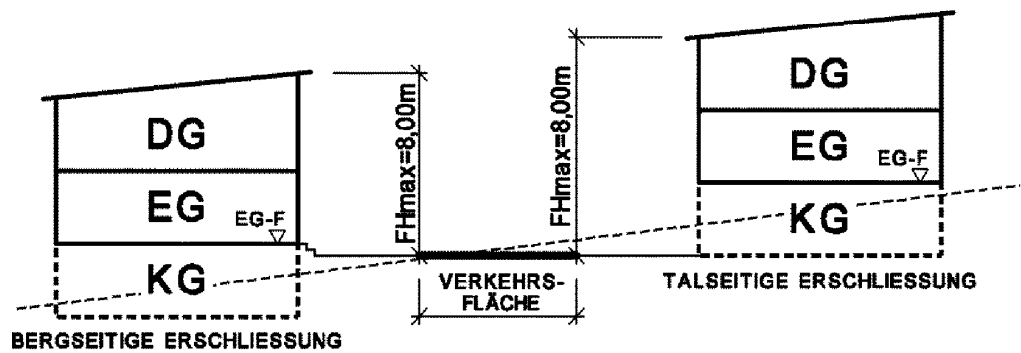


ABB.: EINSEITIGES PULTDACH

ORDNUNGSBEREICH 1

ORDNUNGSBEREICH 2+3

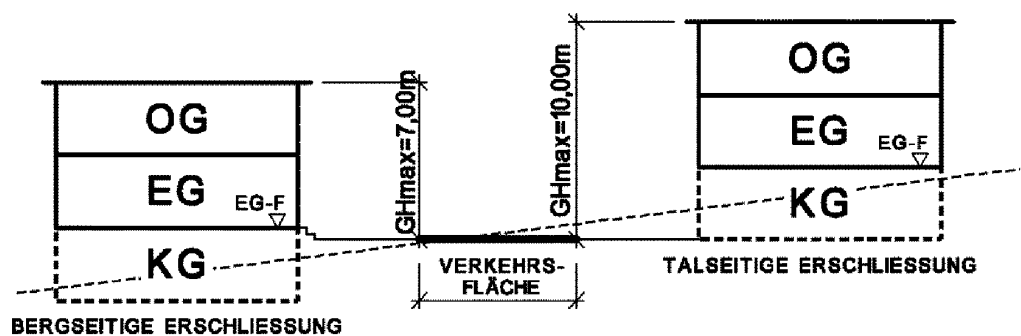


ABB.: FLACHDÄCHER (DACHNEIGUNG < 8°)

Abb.: Systemskizze zur zulässigen max. Höhenentwicklung

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Ordnungsbereiche 1 und 3:

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 24,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 24,00 m

Ordnungsbereich 2:

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 30,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 15,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 30,00 m

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Ordnungsbereich 1:

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

Ordnungsbereich 2:

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind max. 8 Wohnungen zulässig. Pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

Ordnungsbereich 3:

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind max. 4 Wohnungen zulässig. Pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).

7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN / MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

8.1 ENTWICKLUNG WALDRAND – ORDNUNGSBEREICH C (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

Gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten zeichnerischen Abgrenzung ist die Entwicklung eines Waldmantels festgesetzt. Hierzu ist ein Waldmantel/Waldrand in gestuftem Aufbau mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Dem Waldmantel ist ein Krautsaum von ca. 5,00 m Breite vorzulagern.

Im Übergang zwischen Krautsaum und Waldmantel sind mindestens 2 Astschnitthaufen anzulegen.

Artenempfehlungsliste:

Bäume I. Größenordnung: Traubeneiche

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche,

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Hundsröse, Schlehe

8.2 ORDNUNGSBEREICH D – ENTWICKLUNG STANDORTGERECHTER WALDSTRUKTUREN

Die Baum- und Strauchbereiche der gegebenen Bestandssituation sind zu einem Biotop aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten zu entwickeln. Standortfremde Arten sind zu entnehmen. An den Rändern der Fläche sind nach Möglichkeit und gegebenen Platzverhältnisse Krautsäume und abgestufte Gehölzränder zu entwickeln.

Im Hinblick auf die Sicherheitsabstände gemäß den Richtlinien für passiver Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS 2009) dürfen durch die im Ordnungsbereich zulässigen Bepflanzungen keine Sichtbehinderungen oder Verkehrsgefährdungen entstehen.

Im südlichen Teil des Ordnungsbereichs D sind innerhalb der Fläche bis zu 3,0 m breite Fuß- und Radwege in wasserdurchlässiger Decke zulässig (maximal zulässiger Befestigungsgrad von Ordnungsbereich D: 12%.)

8.3 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

Hinweis: Das Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG). Nach § 10 Abs. 4 LBauO sind zudem Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich einschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

8.4 AUFWERTUNG DES LIESENFELDER BACHES (ORDNUNGSBEREICH E)

Die bisherige Uferbefestigung des Liesenfelder Baches aus Rasengittersteinen und Wasserbausteinen ist zurückzubauen.

Des Weiteren sind die Nadelbäume innerhalb des Ordnungsbereichs E zu entnehmen und ein mäandrierendes Bachbett als neuer Seitenarm des Liesenfelderbachs anzulegen. Weiterhin sind in unmittelbarer Nähe des Seitenarms mindestens zwei flache Tümpel anzulegen.

Die Randflächen sind insbesondere in Richtung Wohnbebauung locker mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Artenauswahl siehe Anhang der Begründung). Ansonsten ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

8.5 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN IM SONSTIGEN GELTUNGS- BEREICH (§9 (1) Ziffer 20 BauGB)

8.5.1 ENTWICKLUNG DES FICHTENREINBESTANDES HIN ZU EINEM KLIMASTABILEN MISCHWALD MIT HOHEM LAUBHOLZANTEIL (ORDNUNGSBEREICH F)

Die ehemals mit Fichten bestockten Flächen sind zu einem zukunftsfähigen, klimastabilen Mischwald mit hohem Laubholzanteil zu entwickeln. Dazu sind die vorhandenen Blößen durch Einbringung von standortgerechten, klimastabilen Baumarten (Initialpflanzung) aufzuwerten. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss durch entsprechende Maßnahmen (Kleingatter o. Einzelschutz) zu schützen. In den Bereichen, in welchen bereits natürliche Verjüngung aufläuft, wird diese übernommen, um eine möglichst hohe Baumartenvielfalt im Waldaufbau zu ermöglichen.

Artenauswahl: Eiche (*Quercus sp.*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esskastanie (*Castanea sativa*), Walnuss (*Juglans regia*), Eibe (*Taxus baccata*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Silberlinde (*Tilia tomentosa*)

8.5.2 ENTFICHTUNG DES TEICHBIOTOPS (ORDNUNGSBEREICH G)

Die im Randbereich der Teichanlage stehenden Fichten innerhalb des Ordnungsbereichs G sind zu entfernen. Die entstehenden Freiflächen sind der Sukzession zu überlassen.

Hinweis: Die ersten 2 Jahre nach der Entnahme der Fichten sind einmal im Jahr auch ggf. nachkommende junge Fichten zu entnehmen.

9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

9.1 PAUSCHALE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG:

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzer Holunder;

Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

9.2 EINGRÜNUNG DER PARKPLATZFLÄCHE (ORDNUNGSBEREICH A):

Die Fläche des Ordnungsbereichs A ist mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

9.3 BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE (ORDNUNGSBEREICH B):

Mindestens 20 % der öffentlichen Grünfläche sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

10.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

11 STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)

Pro Wohnung sind zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen.

12 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah 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.“

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG).

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Der Überlauf sollte an die Oberflächenentwässerung angeschlossen werden. Die Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 bis 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine vorgesehene Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bedarf.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO: Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch § 23 (5) BauNVO), sofern keine höherrangigen Rechte betroffen sind.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Artenschutzrelevante Empfehlungen: Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzen ohne ökologische Baubegleitung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen.

Zur Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen wird die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) empfohlen.

Bei Entdeckung geschützter Arten ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Amphibien, ist der Bodenabtrag nur außerhalb der Wintermonate (März bis Oktober) und somit außerhalb der Winterstarre der Tiere durchzuführen. Zufallsbeobachtungen während der Arbeiten sind bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Stadt Emmelshausen weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/ Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotter-schüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, 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.

Dachbegrünung: Den künftigen Bauherren wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Dachflächen von Garagen, Carports oder flach geneigten Dächern extensiv zu begrünen.

Ordnungsbereich B: Im Zentrum des Plangebietes wurden Wasseraustritte festgestellt, die über ein Grabensystem in den am östlichen Plangebietsrand verlaufenden Liesenfelder Bach entwässern. Die Ergebnisse aus der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros "Boden und Wasser GmbH" zeigen, dass es sich bei der Feuchtstelle um eine historische, verschüttete Quelfassung handelt. In der Plangebietsmitte wurde eine öffentliche Grünfläche zur Sicherung der Fläche festgesetzt. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass durch diese Quelle keine Vernässungen der Nachbargrundstücke verursacht werden und dass eine ordnungsgemäße Entwässerung in den Liesenfelder Bach erfolgt. Dies ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung und Freiraumplanung im Bereich der neu zu fassenden Quelfassung sicherzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass es eines Zulassungsverfahrens nach § 68 WHG (Planfeststellung/ Plangenehmigung) bedarf um die Situation um die Vernässungsstelle und der Wasserableitung zum Liesenfelder Bach wasserrechtlich zu regeln.

Drainagen: Bei Erschließungsmaßnahmen (öffentlich und privat) muss auf vorhandene Drainagen geachtet werden (Gefahr der Durchtrennung). Durchtrennte Drainagen sind wieder herzustellen. Sollten für die Bebauung des Weiteren Drainagen ausgeführt werden bzw. sollte das vorhandene Drainagesystem nicht wieder herzustellen sein, so sind zur Ableitung des Drainagewassers separate Kanäle bzw. offene Gräben vorzusehen. Das Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Ableitung des Drainagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die DIN 19731 zu beachten.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Denkmalschutz: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, weist in ihrer Stellungnahme vom 12.08.2016 zum westlich direkt anschließenden Bebauungsplan „Unter der Galgenhöh“ auf Folgendes hin: Bislang liegen der Direktion Landarchäologie, Außenstelle Koblenz, im Plangebiet keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geografischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 (1) DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (mind. 2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 (2) DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs-, und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder Tel. 0261-6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000,- € geahndet werden können (§ 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP).

Radonprävention: Das Gutachten „Gutachterliche Stellungnahme zur Radonbelastung in der Bodenluft in Emmelshausen Bebauungsplan „Unter der Galgenhöh“, erstellt am 11.10.2016 durch den Sachverständigen für Radon Dr. Joachim Kemski im Auftrag der Stadt Emmelshausen hat ergeben, dass die Gesamtheit der Werte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu einer Einstufung des Plangebietes in die Radonvorsorgegebietsklasse I führt.

Die gemessenen Bodenluftkonzentrationen stellen eine nicht zu vernachlässigende Radonquelle im Untergrund dar. Bei einer guten Ankopplung eines Hauses an den Baugrund, d.h. dem Vorhandensein geeigneter Wegsamkeiten ins Haus hinein (z.B. Risse im Fundament, Undichtigkeiten bei Rohrdurchleitungen), kann es in solchen Gebieten vermehrt zu erhöhten Radonaktivitätskonzentrationen im Gebäude kommen.

Für das Plangebiet sind zum radongeschützten Bauen die entsprechenden Maßnahmen gemäß der Radonvorsorgegebietsklasse I gemäß den Empfehlungen des Bundesamts für Strahlenschutz (BfS) zu empfehlen.

Das vorliegende Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan im Anhang beigefügt und wird damit Teil der Begründung. Empfehlungen bezüglich Radonpräventionsmaßnahmen können dem Gutachten entnommen werden.

Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken: Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit circa 1,50 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 befindlichen Stromversorgungsleitungen 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 (planauskunft-rnh@westnetz.de).

Hinweis zur Glasfaseranbindung: Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit circa 1,50 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung. Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-mh@westnetz.de).

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).