

### PLANZEICHEN nach der PlanzV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Bauzonenverordnung - BauZVO -)**
  - MI** Mischgebiete (§ 6 BauZVO)
  - 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauZVO)**
  - GFZ 0,6** Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß
  - GRZ 0,3** Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen:**
  - GHmax über NN** Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalnull
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauZVO)**
  - o** Offene Bauweise
  - N** Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze**

- Sonstige Planzeichen**
  - 300 über NN** Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 und 6 BauGB); Höhenbezugspunkt Kanaldeckel in Meter über Normalnull
  - 15,0** Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15,0** Maßangaben in Meter

- Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**
  - Wohngebäude mit Hausnummer/Nebengebäude**
  - Grundstücksgrenze**
  - Flurstücksnummer**

- Sonstige Darstellungen**
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
  - Überbaubare Grundstücksflächen**

### 18. Erläuterung der Nutzungsschablone

MI	II	Zuordnung der Nutzungsschablone
MI	II	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,3	GFZ 0,6	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GRZ 0,3	GFZ 0,6	Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß
o	---	Zulässige Bauweise

\* Alle in der Legende angegebenen Zahlensymbole sind beibehalten!

### STÄDTBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	800	0,08	100,00
Baulfläche gesamt: Mischgebiete	800	0,08	100,00

- ### Bäume 2. Ordnung:
- |                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Acer campestre    | Feldahorn             |
| Carpinus betulus  | Hainbuche             |
| Prunus monogyna   | Weißdorn              |
| Prunus avium      | Vogelkirsche          |
| Sorbus aria       | Mehlbere              |
| Sorbus aucuparia  | Eberesche             |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |

- ### Bäume 3. Ordnung + Sträucher 1. Ordnung:
- |                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Acer negundo              | Eschenahorn              |
| Acer negundo 'Variegatum' | Buntlaubiger Eschenahorn |
| Acer ginnala              | Feuerahorn               |
| Cornus mas                | Kornelkirsche            |
| Acer rubrum               | Rothahorn                |
| Cornus mas                | Kornelkirsche            |
| Corylus avellana          | Hase                     |
| Corylus maxima 'Purpurea' | Blut-Hasel               |
| Malus spec.               | Zierapfelarten           |
| Prunus cerasifera 'Nigra' | Blut-Plaum               |
| Prunus mahaleb            | Steinweisel              |
| Prunus padus              | Traubenkirsche           |
| Prunus spinosa            | Schlehe                  |
| Pyrus pyraeata            | Halbbirne                |
| Salix caprea              | Schilwe                  |
| Sorbus domestica          | Speierling               |
| Springa vulgaris spec.    | Flieder                  |
| Taxus baccata             | Eibe                     |

- ### Sträucher, 2. Ordnung:
- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Amelanchier ovalis         | Gewöhnliche Felsenbirne  |
| Forsythia intermedia       | Goldglöckchen            |
| Buddleia                   | Sommerflieder, in Sorten |
| Cornus alba, in Sorten     | Hartflieder              |
| Ligustrum vulgare          | Liguster                 |
| Potentilla fruticosa spec. | Fingerstrauch            |
| Philadelphus I.S.          | Pfeifenstrauch           |
| Prunus spinosa             | Schlehe                  |
| Rhododendron spec.         | Rhododendren in Sorten   |
| Rosa spec.                 | Wildrosen in Sorten      |

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und eingebürgerten, "alten" Gartenflora sind zulässig.

### III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAUO)**
  - Fassadengestaltung**

Bei Instandsetzungen muss der ursprüngliche Gesamteindruck der Gebäudefassade einschließlich ihrer Architekturdetails erhalten bleiben. Die Verwendung von Materialien, die die Gestaltungsart der Häuser und das Siedlungsbild stören, ist unzulässig.

**Fassadengliederungen:** sichtbar: Holwerk; Gesims; Sichtmauerwerk usw. dürfen nicht verändert oder überdeckt werden:

    - Zulässig sind:**
      - Fassadenflächen in Putz, in Sandstein, Sichtmauerwerk oder konstruktivem Sichtfachwerk,
      - Sockelverkleidungen mit unpolierten Natursteinen oder natursteinähnlichen Materialien.
    - Folgende Materialien sind als außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:**
      - Aufgemaltes Fachwerk, aufgelegte Brettkonstruktionen u.a. Nachahmungen,
      - Verkleidungen jeder Art,
      - Imitationen naturbelassener oder gebrannter Baustoffe,
      - Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareflichtungen),
      - durchsichtige Kunststoffe und farbige Glasbausteine.
  - Ausnahmen und Einschränkungen**
    - Ausnahmsweise können kleinteilige Blechverkleidungen, insbesondere an Giebelwänden, und
    - Glasbausteine und ähnliche Fassadenelemente sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsräum aus nicht sichtbar sind und eine Belichtung durch Fenster nicht möglich ist,
    - Schaukästen können nur innerhalb der Haus- und Ladeneingänge sowie innerhalb von Einfahrten angebracht werden.

- 1.1.1 Zulässig sind:**
  - Fassadenflächen in Putz, in Sandstein, Sichtmauerwerk oder konstruktivem Sichtfachwerk,
  - Sockelverkleidungen mit unpolierten Natursteinen oder natursteinähnlichen Materialien.

- 1.1.2 Folgende Materialien sind als außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:**
  - Aufgemaltes Fachwerk, aufgelegte Brettkonstruktionen u.a. Nachahmungen,
  - Verkleidungen jeder Art,
  - Imitationen naturbelassener oder gebrannter Baustoffe,
  - Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareflichtungen),
  - durchsichtige Kunststoffe und farbige Glasbausteine.

- 1.1.3 Ausnahmen und Einschränkungen**
  - Ausnahmsweise können kleinteilige Blechverkleidungen, insbesondere an Giebelwänden, und
  - Glasbausteine und ähnliche Fassadenelemente sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsräum aus nicht sichtbar sind und eine Belichtung durch Fenster nicht möglich ist,
  - Schaukästen können nur innerhalb der Haus- und Ladeneingänge sowie innerhalb von Einfahrten angebracht werden.

### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Mischgebiet (gem. § 6 BauZVO)**

Folgende Betriebe und Anlagen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauZVO zulässig wären, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und § 9 BauZVO in Verbindung mit § 31 BauZVO nicht zulässig:

  - Tankstellen,
  - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauZVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauZVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauZVO in Verbindung mit § 31 BauZVO auch in den Teilen des Gebietes unzulässig, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I. V. M. §§ 16 - 21a BauZVO)

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

  - der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
  - der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
  - der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse **und** den festgesetzten Gebäudehöhen.

Die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauZVO)**

**Maximale Gebäudehöhe** Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 346,31 m ü. NN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Dachaufbauten und Solaranlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

**Unterer Bezugspunkt** Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gilt die gemäß der Planzeichnung festgesetzte Höhe über NN (Kanaldeckel im Straßenraum).

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauZVO)**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei lediglich Einzelhäuser zulässig sind. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO) sind einzuhalten.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauZVO)**

Offene Dachinschnitte zwischen geneigten Dachflächen sind nicht zulässig.

Zur Belichtung des Dachraumes sind verglaste Dachflächen (auch im Bereich des Firstes) zulässig, sofern sie sich der gedeckten Dachfläche eindeutig unterordnen.

Dachneubauten sind, soweit konstruktiv möglich, flächenbündig mit der Dachhaut zu verlegen. Sie sind nur als Hochformat - Dachfenster zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie bzw. Schornsteine und Kaminöfen sind nur dann zulässig, wenn sie dem Charakter des Gebäudes oder der Umgebung gestalterisch entsprechen. Sie sollen das Bild der Dachlandschaft vom öffentlichen Verkehrsräum aus nicht beeinträchtigen.

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 22 BauZVO)**

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBAUO sowie Stellplätze, Carports und Garagen darstellen, sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen der LBAUO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist auf zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Im Bereich der gekennzeichneten überbaubaren Flächen können (soweit bei Um- als auch bei Ersatzbauten) ausnahmsweise drei Wohnungen pro Wohnungszugelassen werden, wenn:
  - die vorhandene Baubauweise bereits ein drittes Vollgeschoss aufweist und der Baukörper in seinem äußeren Volumen nicht verändert wird; dies gilt insbesondere für die Trauf- und Fassadenhöhe; diese nicht erhöht werden dürfen; und
  - die höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird; und
  - alle erforderlichen Stellplätze innerhalb des Baugrenzen oder daneben festgesetzten Flächen hergestellt werden;

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenfestster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainfestster o.ä.).

- II. PFLANZENEMPFEHLUNGSLISTE**

#### Bäume 1. Ordnung:

Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer rubrum	Rothahorn
Aesculus hippocastanum	Rölkastanie
Betula verrucosa	Birke
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica I.S.	Rothbuche
Juniperus nigra	Waldreue
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

### HINWEISE

- Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBAUO)**  
Ordnungswidrig im Sinne des § 88 LBAUO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBAUO I. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)**  
Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

**Archäologische Funde**  
Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Archäologische Funde (auffällige Bodenabfaltungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein, Metall, bearbeitete Höler, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verfall zu sichern. Der Direktor Landesarchäologie ist ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen. Auch Kleindenkmäler, wie Grenzsteine, sind dort zu belassen und die Richtung zu benachrichtigen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.11.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen 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.

**Ver- und Entsorgung**  
Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind an die vorhandenen Systeme anzuschließen. Der Umgang mit dem unverschmutzten Oberflächenwasser wird in Form einer Nutzung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung angesehen, wobei das restlich anfallende Oberflächenwasser möglichst brüchlich auf dem Grundstück zu versickern ist.

**Auffüllungen**  
Das Herstellen von durchwurzelnbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA TR Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BbodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueel.rlp.de](http://www.mueel.rlp.de)) hingewiesen.

**Vermeidung und Entorgung von Bauabfällen**  
Verwendbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich an dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

**Schutz des Mutterbodens**  
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und die DIN 18113, Blatt 2, "Bodenarbeitsmittel für vegetations-technische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.

**Vermeidung von Schadstoffeinträgen**  
Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dachdeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

**Denkmalspflege**  
Die im sichtbaren Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Baudenkmäler sind aus der Denkmalschutzbehörde.

**Regenwasserentsorgung**  
Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig erfolgen. Unverschmutztes Dachflächenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden oder vorbehaltlich einer evtl. wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung auf den Grundstücken versickern.

**Kampfmittel**  
Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittel sind gleich welcher Art und unabhängig dem Kampfmittelruidendienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelruidendienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

**Baugrunderkundungen**  
Nach der durchgeführten geotechnischen Erkundung im Baufeld (Ingenieurgeologisches Gutachten für das Vorhaben; Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH) ist mit einem durchgehend ausreichend tragfähigen Baugrund zu rechnen.

Sofern die Bauausführung in der trockenen Jahreszeit durchgeführt wird, ist die geplante Gründung im Sand sicher und ohne signifikante Verzögerungen umzusetzen.

Zur Baufeldvorbereitung ist ggf. angrenzender Mutterboden abzutragen und das Erdplanum anschließend ebenerdig-planig herzustellen. Von diesem ausgehend ist bis zur Unterseite der Bodenplatte ein Schutzpolster (wegweise aufzubauen und ordentlich zu verdichten).

**Hydrologische Situation**  
Zum Zeitpunkt der Erkundungen (Ingenieurgeologisches Gutachten für das Vorhaben; Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH) wurde bei 3,0 m unter der Geländeoberkante keine Grund-, resp. potentielle Schichtwasserführung angetroffen, welche bautechnisch ebenfalls als örtlich auftrufendes Grundwasser anzusehen wäre.

Der angroffene Baugrund ist generell als Wasser geringdurchlässig anzusehen. Mit einem Bauwerk relevanten Grundwasserspiegel ist prinzipiell nicht zu rechnen.

Auf Grundlage der DIN 18533 und der Ausführung des Vorhabens ist das Grundbauwerk gegen die Wasserwirkungsklasse W1-2 (nicht drückendes Wasser abzuabdichten).

Die Versickerung von anfallendem Niederschlags-, respektive Oberflächenwasser ortsnah auf dem Grundstück ist prinzipiell möglich; es wird hierzu eine Versickerung über eine Rigole mit einer maximalen Tiefe von 0,30 m vorgeschlagen und berechnet. Zudem ist ein Sickerraum von mindestens 1,00 m einzuhalten. Ein Notüberlauf an das Kanalsystem ist dennoch herzustellen. Bei einer Umsetzung der voran genannten Maßnahmen wird der wird die Einleitmenge in das Sickerwasser auf ein Minimum reduziert.

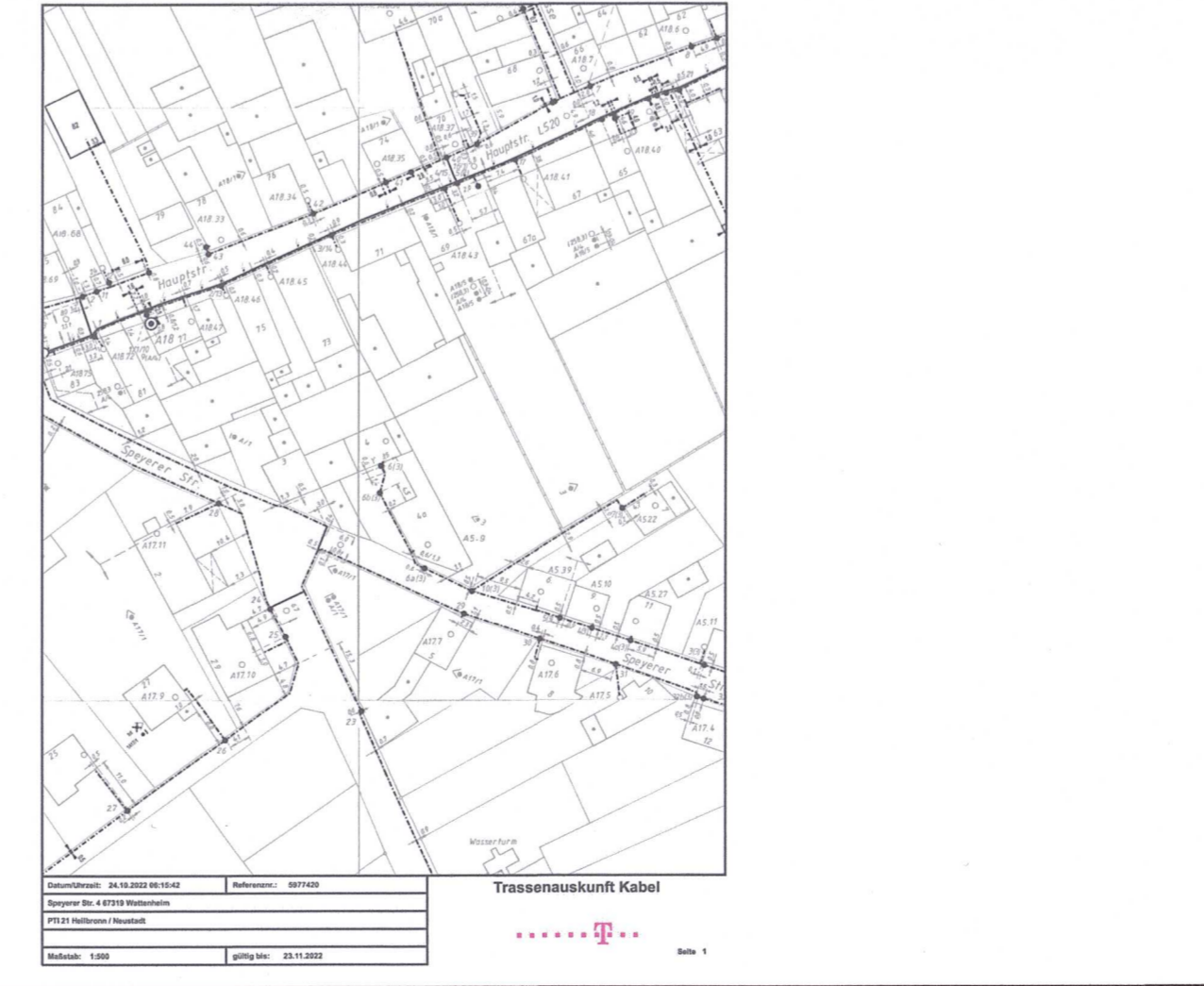
Die ungebauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden, um die Verdunstung bzw. Versickerung des Niederschlagswasser zu fördern.

**Ausführungs- und Risiko-Abwägungen**  
Das Vorhaben liegt im Bereich der Erdbebenzone E2 + 0 (R) sowie weiterhin in keiner relevanten Zone von außerordentlicher Bodenbeschaffenheit, welche signifikante Probleme für das Vorhaben darstellt.

**Radonvorsorge**  
Gemäß der Ausführung (Mainz) [s. Karte: <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der in der Bodenlinie in dem ein geringes Radonpotential ermittelt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann. Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenerkrankungen. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Sorgfältig bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentration im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden ist. Das Frischluftziehen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schutzschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen. Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationenliste beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Openair) sowie folgender Seite zu entnehmen: [http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/metro/erleuterungen.pdf](http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/metro/erleuterungen.pdf).

**Telekommunikationslinien**  
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien (Deutsche Telekom Technik GmbH) vermieden werden. Abdeckungen von Abweigräten und Kabelschächte sowie oberirdische Gehäuse sind so weit freizuhalten, sodass diese jederzeit geöffnet und ggf. mit Kabelzuführungen angefahren werden können.



### Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 DSchG

In unmittelbarer Nähe zum Grundstück befinden sich Kulturdenkmäler: "Hauptstraße 67 (Vierseithof)" sowie bei der "Speyerer Straße 5 (Pieta, Spitzbarocke Holzfigur)". Bauliche Veränderungen von in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden und/oder Objekten durch § 4 Abs. 1 DSchG sind Bestandteil des durch das Denkmal erfassten Schutzbereichs (Umgebungsschutz). Maßnahmen an in der Umgebung von Denkmälern gelegenen Objekten unterliegen deshalb ebenfalls einer Denkmalschutzrechtliche ggf. auch Baugenehmigungspflicht.

**Gasversorgung**  
Im überplanten Bereich befinden sich Gasversorgungsleitungen, auf welche in den nachgelagerten Ebenen geachtet werden muss. Die Broschüren "Schutz von Gasversorgungs-Anlagen" und "Info-Broschüre über Gasleitungen" sind zu beachten.



**Stadtgestalt**  
Aus ortsgestalterischen Gründen wurde sich bzgl. der Dachgestaltung, Fassadengestaltung an dem Ursprungsbebauungsplan orientiert, um ein nahtloses Einfügen des Gebäudes zu gewährleisten. Flachdächer sind nur für untergeordnete Dacheite, Garagen und Nebengebäude zulässig und sind auf einer Fläche von m² zu begründen.

**Starkregen**  
Bei Starkregen, Schneeschmelze oder Regen auf gefrorenem Untergrund es zur Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann. Es wird auf das Merkblatt "Risikomanagement in der kommunale Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" hingewiesen.

**Lüschwasserlagebeob**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs ist im Umkreis von 300 m eine Lüschwasseranlage laut DVGW Arbeitsblatt W 405 von min. 48 m³/h über 2 Stunden möglich.

**Schmutzwasser**  
Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet.

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Beschluss des Gemeinderates am 03.05.2019
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 29.09.2022
- Auslegungsbuch für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 19.07.2022
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amts- und Mitteilungsblatt "VGL-aktuell" sowie auf der Homepage am 25.11.2022
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 25.11.2022 bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- 21.10.2022
- Anschreiben der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 21.10.2022 bis gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 25.11.2022
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 24.01.2023
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 11.04.2023
- 09 ausgefertigt:

Wattenheim, den 22.02.2025

Carsten Brauer  
Ortsbürgermeister

Wattenheim, den 19.02.2025

Carsten Brauer  
Ortsbürgermeister

Wattenheim, den 22.02.2025

Carsten Brauer  
Ortsbürgermeister

### GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonenverordnung - BauZVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**  
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 3802).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BbodSchG)**  
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 3802) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist.
- Bundesfernsehtagegesetz (FStG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. September 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist.
- Bundeskleinfahrtengesetz (KleinfG)**  
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).
- Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBAUO)**  
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**  
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des