

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Entwurf

## zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Ortsgemeinde Bruchertseifen für das Teilgebiet „In der Kaule“ im Ortsteil Bruchertseifen

*Kursiv geschriebenes wird aus den bestehenden Festsetzungen übernommen, ~~rot markierte und durchgestrichene Stellen entfallen bzw. werden ersetzt~~ und **gerade/fett** geschriebenes wird neu für die Änderungen eingefügt.*

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

- 1.1 *Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)*  
*Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

**Zulässig** sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:

1. *Wohngebäude*
2. *Geschäfts- und Bürogebäude*
3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
4. *Sonstige Gewerbebetriebe*
5. *Anlagen für Verwaltungen sowie soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
6. *Gartenbaubetriebe*
7. *Tankstellen*

**Unzulässig sind** die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 8 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:

5. *Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke*
8. *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind*

**Unzulässig sind ferner**, die unter **Ausnahme** **zulässig** beschriebenen Nutzungsarten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO:  
*Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes.*

### 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

- 2.1 *Das Maß der baulichen Nutzung ist in Verbindung mit den §§ 16 und 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl von ~~0,4~~ **0,6** und auf eine Geschoßflächenzahl von ~~0,7~~ **1,2** als Höchstmaß begrenzt.*

- 2.2 *Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Bauvorhaben werden folgende Festsetzungen getroffen:  
Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über der Straßenoberkante liegen. Als Bezugspunkt gilt die in der Mitte der Gebäudefront liegende Straßenoberkante (Bordsteinhöhe) der Zufahrt.  
Die maximale Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt beträgt 9,00 m.*

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

*Für das Mischgebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.*

*Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO durch die Baugrenzen bestimmt. Erweiterungen oder auch Neubauten sind, unter Berücksichtigung der Landesbauordnung des Landes Rheinland-Pfalz (LBauO), innerhalb dieser Baugrenzen möglich.*

*Garagen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Die LBauO ist ebenfalls anzuwenden.*

**4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

*Die Zuwegung von der B 256 zum Betriebsgelände und zu dem Siedlungsbereich Neuschlade wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Bushaltestelle und die Anbindung des südlich verlaufenden Wirtschaftsweges werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. **Dabei wird die Bushaltestelle gemäß der Entwurfsplanung des LBM Diez südlich in Richtung Helmeroth verlagert.***

*Abweichend von § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz wird ein Abstand für bauliche Anlagen und für Werbeanlagen anstatt von 20,0 m auf maximal 10,0 m vom äußeren Fahrbahnrand zugelassen.*

**4.1 Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Die Böschungsfäche hinter der Bushaltestelle wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.**

**5. Immissionen**  
*Als passiver Schallschutz werden folgende Maßnahmen festgesetzt:*

- *Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind von der Bundesstraße B 256 abgewandt anzuordnen.*
- *Ist dies planerisch nicht möglich, müssen Fenster der Schallschutzklasse 2 eingebaut werden, was bereits durch isolierverglaste Fenster, die den aktuellen gesetzlichen Anforderungen entsprechen, erfüllt wird. Zusätzlich sollten Schlafräume mit entsprechenden mechanischen Be- bzw. Entlüftungsanlagen (z. B. Wandlüfter) ausgestattet werden, sofern sie in Richtung Bundesstraße B 256 orientiert sind.*
- *Außenwohnbereiche wie Terrassen, Loggien, Balkone etc. sollten so geplant werden, dass sie auf der von der Bundesstraße B 256 abgewandten Seite liegen.*

*Mit den Anforderungen der aktuellen gesetzlichen Anforderungen wird der Schallschutz für die Fenster bzw. Gebäudefassaden/ Dächer bereits erfüllt.*

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

~~6.1 — Erhaltung des Gehölzbestandes auf der nördlichen Grundstücksfläche (M 1).  
Da die Obstgehölze bedingt durch einen Sturm nicht zu erhalten waren, wurden sie durch eine Laubhecke aus Hainbuche ersetzt.~~

6.2 Anpflanzung von bodenständigen Laubbäumen  
- Bereich Zuwegung auf die B 256 (M 2)  
- Einbindung der östlichen Grundstücksseite zur freien Landschaft hin (M 3)  
Wurde bereits umgesetzt

6.3 Anpflanzung von bodenständigen Sträucher auf der südlichen Grundstücksseite (M 4).

~~6.4 — Vermeidungsmaßnahmen besonders geschützter Arten~~

~~**V1bgA**~~

~~Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar durchzuführen.~~

~~**V2 bgA**~~

~~Der Abriss des Wohngebäudes ist zur Vermeidung von Tötungen/Verletzungen von Individuen der besonders geschützten Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum von 11. September bis 29. Februar durchzuführen (vgl. dazu aber auch die Regelung für die Tiergruppe der Fledermäuse).~~

~~**V3 bgA**~~

~~Der Abriss des Wohngebäudes mit möglichem Vorkommen quartierbewohnender Fledermäuse ist zur Vermeidung von Tötungen/Verletzungen von Individuen der besonders geschützten Fledermausarten ausschließlich außerhalb der Wochenstuben- und Paarungszeit durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 1 (Schutz von Vogelarten) ergibt sich ein Zeitraum von 1. November bis 29. Februar.~~

~~6.5 — Ausgleichsmaßnahmen besonders geschützter Arten~~

~~**A1 bgA GEF**~~

~~Zur Kompensation der durch den Gebäudeabriss entstehenden Sommerquartierverluste von Fledermäusen sind am neu zu errichtenden Hallengebäude und in verbleibenden Obstbaumbeständen vor der auf den Gebäudeabriss folgenden Vegetationsperiode 4 Flachkästen und 2 Höhlenkästen anzubringen. Eine Pflege mit regelmäßiger Reinigung bzw. Ersatzaufhängung bei Abgängigkeit ist sicherzustellen.~~

**7. Festsetzungen zum Brandschutz**

7.1 Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens ist vorzulegen. Die Einrichtungen für die Löschwasserversorgung sind so instand zu halten, dass die geforderte Löschwassermenge jederzeit entnommen werden kann. Die Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

7.2 Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 m betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN EN 14384:2005-10 ist der Vorzug zu geben.

7.3 Die Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

- 7.4 *Zur Ausführung der §§ 7 und 15 der Landesbauordnung ist im Hinblick auf die geplante Erschließung zur Gestaltung der Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl S. 234, anzuwenden.*

## **8. Bergbau / Altbergbau und Boden / Baugrund**

**Sollten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird empfohlen spätestens dann einen Baugrundberater oder Geotechniker zu Rate zu ziehen und eine objektbezogene Baugrunduntersuchung zu erstellen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.**

**Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim LGB anzuzeigen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen. Hierfür steht das Online-Portal RLP unter <https://geoldg.lgb.rlp.de> zur Verfügung. Ferner wird um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in dem Bescheid gebeten, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z.B. Ing.-Büro, Bohrfirma) obliegt.**

**Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf dem LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.**

- 8.1 *Bergbau / Altbergbau*  
*Sollten bei Erdarbeiten Belastungen mit metallhaltigen Aufbereitungsrückständen aus den Zeiten des Bergbaus / Altbergbaus gefunden werden, ist eine Untersuchung des Baugrundes erforderlich.*
- 8.2 *Boden / Baugrund*  
*Grundsätzlich werden für Neubauvorhaben projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.*

### Hydrogeologie

*Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant ist folgendes zu beachten: Tiefe Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon.*

*Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.*

*Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.*

### Ingenieurgeologie

*Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.*

## **9. Denkmalschutz**

*Für die Grundstückseigentümer besteht gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungs-*

*pflicht, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten.*

**Der Beginn von jeglichen Eingriffen in den Boden ist der Genarealdirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Rufnummer 0261/66753000, E-Mail [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit eine Begleitung der Erdarbeiten und gegebenenfalls eine reibungslose baubegleitende Untersuchung archäologischer Befunde vorbereitet werden kann. In bewaldetem Gelände gehört zu einem Bodeneingriff bereits die Beschädigung der Erdoberfläche, beispielsweise durch Rodungsarbeiten und die Abfuhr von Baumstämmen, vor allem aber das Entfernen von Baumwurzeln durch Ziehen oder Fräsen.**

**Den oben genannten Dienststellen sind die Kontaktdaten eines Ansprechpartners mitzuteilen, der für die Koordination der Arbeiten vor Ort zuständig ist. Die örtlich eingesetzten Firmen sind über den oben genannten Sachverhalt zu informieren. Etwa zutage kommende archäologische Befunde (z.B. Mauerwerk und Erdverfärbungen) wie auch Funde (z. B. Knochen und Skelettteile, Gefäße bzw. Gefäßscherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz-gesetz des Landes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz.**

**Es ist ferner die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte, Koblenz unter [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder Tel. 0261/6675-3032 entsprechend zu informieren.**

## **10. Sonstige Hinweise / Empfehlungen**

10.1 *Auf den Baugrundstücken sollte zur Vermeidung unnötiger Versiegelung wasser-durchlässige Oberflächenbefestigungen wie Schotterrasen, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Decken etc. verwendet werden.*

10.2 *Auf den Grundstücken anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser soll in dezentralen Kleinspeichern auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. wiederverwendet werden. Überlaufmengen aus den dezentralen Systemen sind dem allgemeinen Entwässerungssystem getrennt (Schmutz- bzw. Oberflächenwasser) zuzuführen.*

**Die Versickerung soll über die belebte Bodenzone erfolgen.**

**Es wird auf die Beachtung und Anwendung des Leitfadens „Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“, Ausgabe Mai 1998, und naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser, 2. Auflage 2004 hingewiesen.**

**11. Flachdächer der Wohnhäuser und Nebenanlagen wie Garagen oder Carports sollten mit einer Dachbegrünung versehen werden.**

Bruchertseifen, den  
Ortsgemeinde Bruchertseifen

(Axel Mast, Ortsbürgermeister)