TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

MI — MISCHGEBIET (MI)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

II-III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

o — OFFENE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

a — ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN CARPORTS UND NEBENANLAGEN;
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

M — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

F — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER FELDWIRTSCHAFTSWEG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEGE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Baugebiet	Grundflächenzahl
Geschosszahlen zahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

STÄDTEBAULICHES KONZEPT (BEISPIEL)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) — Siehe Plan. gem. § 4 BauNVO

zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO und gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2 MISCHGEBIET MI — Siehe Plan. gem. § 6 BauNVO

zulässig sind: gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,

nicht zulässig sind: gem. §§ 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten.

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 16-21a BAUNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL — Siehe Plan, gem. § 19 BauNVO
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:

WA GRZ 0,4
MI GRZ 0,6

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und bis zu einer GRZ von 0,8 im Mischgebiet überschritten werden.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL — Siehe Plan.
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,8 sowie im Mischgebiet (MI) auf 1,6 festgesetzt.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE — Siehe Plan.
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß im Mischgebiet (MI) sowie als Höchstmaß im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3. BAUWEISE — Siehe Plan.
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Als Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude sind bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig.

Als Bauweise wird im Mischgebiet (MI) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN — Siehe Plan.
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend (s. ergänzend auch Festsetzung zu den Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen). Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN — Siehe Plan.
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig.

Zwischen Garagen/ Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Davor sind Stellplätze zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Flächen für Lüftungsschächte sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

6. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE — Siehe Plan.
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Die Regelbreite wird mit 6,00 m festgesetzt.

7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE — Siehe Plan.
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Die Regelbreite wird mit 5,00 m festgesetzt.

8. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FELDWIRTSCHAFTSWEG — Siehe Plan.
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

9. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEGE — Siehe Plan.
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Im Vorfeld von Rückbaumaßnahmen sind die Gebäude auf brütende Vögel zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher ausschließen.
Im Fall entdeckter Brüten darf mit dem Rückbau erst nach der abgeschlossenen Ästungsphase begonnen werden; alternativ kann der Rückbau oder zumindest die Entfernung der Fassade im Winterhalbjahr erfolgen. Regelmäßig genutzte Nistplätze von Arten mit hoher Nistplatzkonstanz oder der Roten Listen bzw. Vorwarnlisten (hier v.a. Hausspering) erfordern jedoch weitergehende Maßnahmen, die mit der UNB im Detail abzusprechen sind (z.B. Ersatz-Nistplätze am neuen Gebäudebestand, evtl. Sicherung bauzeitlicher Nistplatzkonstanz, gefs. artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung n. § 45 BNatSchG)
Im Zuge der Gebäudeprüfung ist auch eine Nutzung der Fassadenhohlräume und der Kriechböden durch Fledermäuse auszuschließen.
Das Vorkommen der Mauereidechse auf dem Gelände ist im Vorfeld der Rückbaumaßnahmen zu prüfen; im Fall eines Nachweises sind sowohl Vermeidungsmaßnahmen zum individuellen Schutz als auch Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen erforderlich, die im Detail mit der UNB abzusprechen sind.

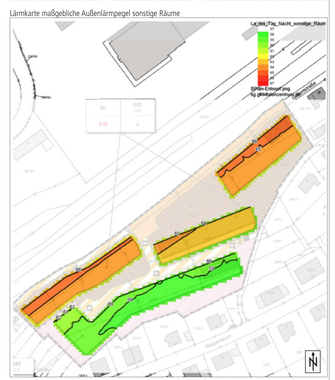
11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Gebäuden im Plangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN4109-1, Ausgabe 2018-01 (oder ggf. der aktuellen Ausgabe) zu ermitteln.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet für Immissionsorte mit und ohne Nachtnutzung sind der den nachstehenden Plandarstellungen zu entnehmen.

Lärmkarte Geräuschimmission Schienenverkehrslärm Nacht

Lärmkarte maßgebliche Außenlärmpegel Schlafnutzung

Lärmkarte maßgebliche Außenlärmpegel sonstige Räume



Von den maßgeblichen Außenlärmpegeln in den Plandarstellungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel an einem konkreten Gebäude oder an einzelnen (z.B. vom Lärm abgewandten) Fassaden eines Gebäudes demgegenüber geringer sind.

Wohn- und Schlafräume in Bereichen, in denen die nachts zulässigen Geräuschimmissionen (Orientierungswerte in Beiblatt 1 der DIN 18005 [5]) überschritten werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Die entsprechenden Pegelbereiche sind den Plandarstellungen zu entnehmen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass an einem konkreten Gebäude oder an einzelnen (z.B. vom Lärm abgewandten) Fassaden eines Gebäudes die zulässigen Geräuschimmissionen eingehalten werden.

Die detaillierte Beschreibung und Zuordnung der Anforderungen sind dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. Na-20 „Hinter Geiler" in der Stadt Idar-Oberstein, Stadtteil Nahbollenbach; SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, Stand: 05.08.2022, zu entnehmen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Für die Anpflanzungen sind regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Neubauten sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Ausgenommen sind hiervon Flächen für technische Dachaufbauten, etc. und deren Wartung inkl. Zuwegung. Das Anwachsen ist in einem zeitlich angemessenen Abstand zu kontrollieren und bei Misserfolg sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Je 4 oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstamm (3xv, Stammumfang 14 - 16 cm) gem. der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:

- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Buche (Fagus sylvatica)
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
- Winter/Sommerlinde (Tilia cordata/platyphyllos)
- Traubenkirsche (Prunus padus),
- Walnuss (Juglans regia),
- Ahorn (Acer pseudoplatanus/platanoides/campestre)

Es sind herkunftsgesichterte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietsgenauer Gehölze (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Exemplare zu ersetzen.

Siehe Plan.

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO)

Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist über die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Gellerstraße zu entwässern.
- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal der Gellerstraße einzuleiten.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, Rigolenelemente, Staukanal etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuzuführen.
- Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.
- Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.
- Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Nahbollenbach mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage anzuschließen.
- Das zukünftige Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

- Dachform: Als Dachform sind Satteldächer, flachgeneigte Satteldächer und Flachdächer zulässig.
- Dacheindeckung: Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.
- Böschungen von Aufschüttungen/Abgrabungen sind grundsätzlich nur mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (in der Senkrechten gemessen) zulässig. Bei größeren Höhenunterschieden sind Zwischenterrassen (Bermen) anzulegen. Die Horizontalen der Zwischenterrassen müssen mindestens 3,00 m breit sein. Böschungen sind mit unregelmäßigen Neigungen in einem Verhältnis von mind. 1:1,5 (Höhe:Horizontale) anzulegen. Böschungsfuß und -krone sind auszurunden.
- Stützmauern/Abstützungen (Anstelle von Böschungen) sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Bei größeren Höhenunterschieden sind die Stützmauern/Abstützungen hohengestaffelt anzulegen. Der horizontale Abstand der Zwischenebenen (Vorderkante/Vorderkante) muss mind. 1,50 m betragen.
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Befestigung: Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Spitzdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Splittfugenpflaster usw.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Ausnahmen sind aus Gründen der barrierefreien Gestaltung möglich.
- Stellplätze: Es sind ausreichend Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. § 47 LBauO gilt entsprechend.

HINWEISE

Verfahren

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Bodenschutz

- Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" wird verwiesen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (siehe https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html).
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Altlasten

- Zwar fanden im Rahmen der Konversion der militärischen Liegenschaft orientierende Untergrunduntersuchungen und sogar Sanierungsmaßnahmen im Bereich von zwei Teilflächen statt, ein Restrisiko, dass ggf. noch nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen vorliegen, die bisher nicht entdeckt wurden, besteht jedoch immer noch.
- Es ist deshalb erforderlich, dass bei etwaigen Tiefbaumaßnahmen sorgfältig auf sogenannte organoleptischen Auffälligkeiten, wie z.B. Verfärbungen, Geruch oder bodenfremde Stoffe, geachtet werden muss. Sollten diese auftreten, sind diese zu separieren und niederschlagswassergeschützt zwischenzulagern sowie die weitere Vorgehensweise mit der SGD Nord Regionalstelle WAB Koblenz, als zuständige obere Bodenschutzbehörde, abzustimmen.

Denkmalschutz

- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.

Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für das Plangebiet eine geringe bis mäßige Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses.
- Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.
- Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.
- Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.

Landwirtschaft

- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der Wirtschaftsweg dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung steht und frei von wild parkenden Autos bleibt. Für Anpflanzungen und Einfriedungen entlang des Wirtschaftsweges sind die Grenzabstände des § 44 und § 46 LNRG einzuhalten.

Deutsche Bahn AG

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.
- Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass Grenzbebauungen und Grenzbepflanzungen nicht gestattet werden. Zudem muss zwingend ein Abstand von mindestens 5 Metern von jeden geplanten Bauwerk bis zum nächstliegenden Bahngleis eingehalten werden.
- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
- Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stütz-bereich) durchgeführt werden.
- Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchge-führt werden.
- Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.
- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/ Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.
- Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.
- Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen ist, hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.
- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- Es wird hiermit auf§ 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrtrichtensisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- Für Schäden, die der De