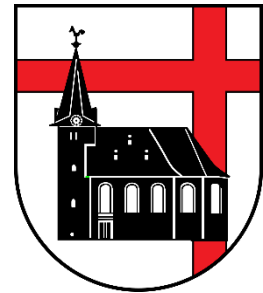


TEXTFESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HEIDE IV“

ORTSGEMEINDE HELFERSKIRCHEN



VERBANDSGEMEINDE WIRGES
WESTERWALDKREIS

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Verfahren gem. § 13b BauGB

Stand: 16.02.2021

RU-PLAN Redlin+Renz
Hauptstraße 27
56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: info@ru-plan.de



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung sowie durch die Höhe der Gebäude (H) als Höchstgrenze wie folgt festgelegt:

2.2 GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Z = II

2.3 Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß:

H = 6,0m für Flachdach und flachgeneigte Dächer von 0 bis 16 Grad

H = 7,0m für einseitige Pultdächer über 16 Grad

H = 8,0m für sonstige geneigte Dachformen über 16 Grad

2.4 Bezugspunkt

Maßgebend ist die Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe bzw. der oberen Gebäudekante (bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika) an der zur Straße gelegenen Gebäudeseite (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte bis zur Oberkante des natürlichen Geländes im Mittelpunkt des jeweiligen Baugrundstückes (unterer Bezugspunkt).

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des WA-Gebiets ist die **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind **Einzel-** und **Doppelhäuser** zulässig.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straße sind von jeglicher Bebauung, die eine Höhe von 1,00 m über Straßenniveau übersteigt, grundsätzlich freizuhalten (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälter- bzw. Mülleinhausungen, Einfriedungen sowie zu den Seiten vollständig offene und überdachte Stellplätze.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m - gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - auf dem Baugrundstück einzuhalten.

5 Höchstzahl zulässiger Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelwohngebäude dürfen nicht mehr als insgesamt 2 Wohneinheiten errichtet werden. Pro Doppelhaushälfte dürfen nicht mehr als 1 Wohneinheit errichtet werden.

6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Anfallendes überschüssiges und nicht auf den Baugrundstücken versickerbares Oberflächenwasser wird über Sammelleitungen der Regenrückhaltefläche zugeleitet.

Auf die Hinweise Teil D, Nr. 1 wird verwiesen.

7 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „begrünte Plätze“ und „Grünfläche Wiese“ festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünfläche Wiese“ sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Maßnahme 1 (Flur 7, Flurstück 73/1, 4.606m²):
Dauerhafte extensive Nutzung der Wiesenfläche.

Pflegemaßnahmen: 1-schürige Mahd (Schnitt nicht vor Mitte Juni), Abtransport des Mähguts. Verzicht auf jegliche Düngung und Biozideinsatz. Die vorhandenen Gehölze bleiben erhalten.

- Maßnahme 2 (Flur 7, Flurstück 80/1, 2.258 m²):
Dauerhafte extensive Beweidung
Alternativ: Dauerhafte extensive Nutzung der Wiesenfläche.
Pflegemaßnahmen: 1-schürige Mahd (Schnitt nicht vor Mitte Juni), Abtransport des Mähguts. Verzicht auf jegliche Düngung und Biozideinsatz.
- Maßnahme 3 (Flur 19, Flurstück 1 teilw, 66.920m²):
Altholzsisicherung durch Ausweisung eines Waldrefugiums. Über die Umweltvorsorgeplanung der Forsteinrichtung wird die Fläche für mindestens 30 Jahre aus der Nutzung genommen.

9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 im Schalltechnischen Gutachten des schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 11.11.2020 basiert auf der Schallausbreitung mit Berücksichtigung der Landesstraße 303 sowie der Sportanlage östlich des Plangebietes.

Die Vorschläge zur textlichen Festsetzung aus dem Schalltechnischen Gutachten werden wie folgt übernommen:

9.1 Aktive Maßnahmen:

Parallel zur L303 ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4m und einer Breite von 20m festgesetzt. Der Wall ist zu bepflanzen, s. Textfestsetzung Teil A, Ziff. 10.3.

9.2 Planerische Maßnahmen:

Es wird empfohlen, Außenwohnbereiche im 1. Obergeschoss (z.B. Balkone) außerhalb des Streifens mit Überschreitung der Tagesorientierungswerte (55dBA) anzuordnen. Hier kann ggf. die abschirmende Wirkung der eigenen Gebäude genutzt werden.

9.3 Planerische Maßnahmen:

Für die Gebäude in einem ca. 60m breiten Streifen zur L303 wird aufgrund der Überschreitung der Nachtorientierungswerte die Anordnung von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, etc.) an den zur Straße abgewandten Fassadenseiten (Ostseite) empfohlen.

9.4 Passive Maßnahmen:

Sind die Maßnahmen unter Teil A, Ziff. 9.2 und 9.3 nicht umsetzbar, so ist für die Innenräume ein passiver Schutz zu gewährleisten.

Gemäß DIN 4109 (DIN 4109-1:2018-1, DIN 4109-2:2018-01) sind Anforderungen an das gesamte Schalldämmmaß der Außenbauteile zu erfüllen. Diese ergeben sich aus

den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen, der nachfolgenden Gleichung und der nachfolgenden Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-1.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-1

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ -für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ - für Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01,4.41.

Geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn z. B.

- durch die schallabschirmende Wirkung bestehender Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Schallschutzwände) oder
- durch die Änderung bzw. den Wegfall emittierender gewerblicher Nutzungen oder
- an den lärmabgewandten Fassaden

Lärmpegelbereiche einer geringeren Stufe (z. B. Lärmpegelbereich II anstatt III) nachweislich erreicht werden.

Tabelle 1 (gemäß der DIN 4109-1:2018-1) - Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	$\geq 80^a$
^a für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80 \text{ dB(A)}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

9.5 Auf die detaillierten Ausführungen des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 1 zur Begründung) und die weiteren Erläuterungen in der Begründung wird verwiesen.

10 Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB)

10.1 Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Als allgemeines Pflanzgebot sind je angefangene 350m² Grundstücksfläche mindestens wahlweise ein Laubbaum 1., 2. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm und zusätzlich drei Sträucher zu pflanzen (empfohlene Artenauswahl heimischer Gehölze siehe Teil A, Ziff. 10.5 Pflanzenvorschlagsliste).

Bei allen Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen nach Landesnachbarschaftsgesetz sind einzuhalten.

10.2 Zur Begrünung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „begrünte Plätze“ ist eine Pflanzung von Laubbäumen gemäß Planeintrag durchzuführen (empfohlene Artenauswahl siehe Teil A, Ziff. 10.5 Pflanzenvorschlagsliste).

10.3 Der Lärmschutzwall entlang der L 303 ist zu begrünen. Auf der Gesamtfläche sind heimische Sträucher und Wildstauden (empfohlene Artenauswahl siehe Teil A, Ziff. 10.5 Pflanzenvorschlagsliste) zu pflanzen. Der Anteil der Sträucher muss mindestens 30% der Gesamtfläche des Lärmschutzwalls betragen.

10.4 Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:

- Laubbäume 1. Ordnung: Stammumfang 14-16 cm
- Laubbäume 2. Ordnung: Stammumfang 10-12 cm
- Obstbaumhochstämme: Stammumfang 8-10 cm
- Sträucher: 2xV, 60-100 cm

10.5 Pflanzenvorschlagsliste

Bäume 1. Ordnung

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eßkastanie	(Castanea sativa)
Silberlinde	(Tilia tomentosa)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Salweide	(Salix caprea)
Speierling	(Sorbus domestica)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

Wildäpfel	(Malus i. S.)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)

Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)
Gewöhl. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Gewöhl. Schneeball	(Viburnum opulus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Obstbäume

Apfelsorten

Boskoop
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Kleiner Bohnapfel
Gelber Bellefleur

Birnensorten

Bergamotte
Gellerts Butterbirne
Großer Katzenkopf
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Pastorenbirne

Pflaumensorten

Hauszwetschge
Anna Späth
Löhrpflaume

Kirschsorten

Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfingers Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Stauden

Standorte mit lichtem Schatten (Nordwestseite des Lärmschutzwalls)

Bach-Nelkenwurz	(Geum rivale)
Blut-Storchenschnabel	(Geranium sanguineum)
Frauenmantel	(Alchemilla vulgaris)
Gelber Waldsalbei	(Salvia glutinosa)
Günsel	(Ajuga reptans)
Immergrün	(Vinca minor, V. major)
Nieswurz	(Helleborus foetidus)
Waldgeißbart	(Aruncus dioicus)

Sonnige Standorte (Südostseite des Lärmschutzwalls)

Blut-Storchenschnabel	(Geranium sanguineum)
Dost	(Origanum vulgare)
Edel-Gamander	(Teucrium chamaedrys)
Johanniskraut	(Hypericum perforatum)
Leimkraut	(Silene vulgaris)
Odermennig	(Agrimonia eupatoria)
Schafgarbe	(Achillea millefolium)

- 10.6** Flächenhafte Kies-/ Splitt- und Schotterschüttungen dürfen eine Gesamtfläche von 10m² je Baugrundstück nicht überschreiten. Gebäudeumlaufende Sauberkeits- oder Traufstreifen in einer Breite von max. 50cm sind davon ausgenommen.

10.7 Dachbegrünung

Flachdächer bis zu einer Neigung von 5 Grad sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Stauden und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO)

1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachgestaltung

Bauliche Anlagen sind mit Flachdach sowie mit geneigtem Dach mit einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten zwischen Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Auf die Textfestsetzung Teil A, Ziff. 4 und 10.6 wird verwiesen.

Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten.

3 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen wie Mauern, Zäune und Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Für die übrigen Grenzen gelten die Regelungen der LBauO.

C. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Bauverbotszone

(§ 23 LStrG)

Die Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) ist nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt.

Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der L 303 ist der in § 22 Abs. 1 LStrG zwingend vorgeschriebene Abstand von mind. 20,0 m (Bauverbotszone), gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, einzuhalten.

D. Hinweise und Empfehlungen

(nicht rechtsverbindlich)

1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in der Fläche zurückzuhalten. Die Versickerung über die belebte Bodenzone bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt nicht vor. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne). Gemäß ATV-Information ist für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5-10 m² Fläche pro angeschlossene 100 m² versiegelte Fläche auszugehen.

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Eine Brauchwassernutzung (z.B.: Gartenbewässerung, Bewässerung der Laubgehölze / Obstbäume) wird empfohlen. Brauchwasseranlagen sind nach §13 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

2 Maßnahmen zum Bodenschutz, Baugrund

2.1 Geologie/Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind daher die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Der Oberboden soll während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, insbesondere die nachfolgend aufgeführten, sind zu beachten.

Die DIN 18300 (Erdarbeiten) ist zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sind zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) und der DIN 4124 (Baugruben und Gräben – Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sind zu beachten.

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531), wird hingewiesen.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Neben der Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund wird dringend empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insb. Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen und einen Baugrundgutachter bzw. Sachverständigen für Altbergbau einzuschalten.

2.2 Bergbau/Altbergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Ransbach“ (Eisen) und des auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes Glückauf II. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.3 Radonpotenzial

Eine Einschätzung des Radonpotenzials ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich. Weitergehende Recherchen hinsichtlich des Radonpotenzials sind seitens der Bauherren eigenverantwortlich vorzunehmen.

3 Archäologische Denkmalpflege

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

Bislang sind im Planbereich keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können jedoch archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6687 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 - 6675 3010 zu richten.

4 Leitungen der Versorgungsunternehmen

Die Leitungen der verschiedenen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser) sind in einer gemeinsamen Leitungstrasse zu verlegen und durch entsprechende Bauweisen (z.B. durch Pflaster, Verlegung von Leerrohren) so zu gestalten, dass Erweiterungen für die Herstellung von zusätzlichen Hausanschlüssen, Reparaturarbeiten, usw. ohne Beschädigung der fertigen Straßendecke erfolgen.

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungen

Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Bereich der angesprochenen Versorgungsleitungen sind im Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hierzu einige Hinweise:

Bei Baumpflanzungen sind die Anforderungen gemäß DIN 19820 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Der Abstand von Baumachse und Kabel darf 2,00 m und zwischen Baumachse und Gasrohr 2,50 m nicht unterschreiten. Bei geringeren Abständen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen mit dem zuständigen Versorgungsträger zu prüfen.

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungen

Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Bereich der angesprochenen Versorgungsleitungen sind im Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hierzu einige Hinweise:

Bei Baumpflanzungen sind die Anforderungen gemäß DIN 19820 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Der Abstand von Baumachse und Kabel darf 2,00 m und zwischen Baumachse und Gasrohr 2,50 m nicht unterschreiten. Bei geringeren Abständen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen mit dem zuständigen Versorgungsträger zu prüfen.

5 Durchführung von Begrünungsmaßnahmen

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Bei allen Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen nach Landesnachbarschaftsgesetz sind einzuhalten.

6 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

7 Dachbegrünung

Auf flachgeneigten Dächern von 5 bis 16 Grad wird eine Dachbegrünung empfohlen.

8 Zahl der notwendigen Stellplätze

Hinsichtlich der Zahl der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Helferskirchen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Weiterführende Hinweise der Träger öffentlicher Belange sowie der Versorgungsunternehmen sind der Begründung zu entnehmen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Helferskirchen, den

(Marciniak-Mielke), Ortsbürgermeisterin

Siegel

Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 03.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
8. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
11. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
12. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
13. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - **DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
14. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
15. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GVBl. S. 728)