

# **TEXTFESTSETZUNGEN**

**(2. Änderung, Stand Juli 2024)**

## **1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Ziff. 1 BauGB und §1 - 15 BauNVO)**

#### **1.1.1 BAUGEBIETE**

**( § 1 (2) UND (3) BauNVO)**

Geltungsbereich 1:

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO.

Geltungsbereich 2:

MD - Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO.

Geltungsbereich 3:

SO - Sondergebiet „Jugendraum“ gemäß §10 BauNVO.

Das Gebiet wird von der Ortsgemeinde zum Bau und Betrieb eines Jugendraumes genutzt

Geltungsbereich 4:

Flächen für Gemeinbedarf

#### **1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM ALLGEMEINEN WOHNGBIET (§1 (6) Ziff. 1 BauNVO)**

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 4

- Gartenbaubetriebe

sind nicht zulässig.

#### **1.1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN IM DORFGEBIET ( § 1 (5) BauNVO)**

Nutzungen im Sinne von § 5 (2) Ziffer 8 und 9

BauNVO:

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

sind nicht zulässig.

#### **1.1.4 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM DORF- GEBIET (§1 (6) Ziff. 1 BauNVO)**

Nutzungen im Sinne von § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten  
im Sinne

des § 4a (3) Ziff. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

## **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) BauGB und § § 16 - 21a BauNVO)**

### **1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) ( §16 (2) Ziff. 1 BauNVO)**

Geltungsbereich 1 (AW) + 2 (MD) + 4: max. 0,3

Geltungsbereich 3 (SO): max. 0,8

### **1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) ( § 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)**

Geltungsbereich 1 (AW) + 2 (MD) + 4: max. 0,9

Geltungsbereich 3 (SO): max. 0,8

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die zulässige GFZ anzurechnen.

### **1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ( § 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)**

Maximal II Vollgeschosse.

Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um maximal ein Vollgeschoß ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoß im Sinne des §2 (4) LBauO handelt (§31 (1) BauGB).

#### **1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ( §16 (2) Ziff. 4 BauNVO)**

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Geltungsbereich 1 (AW) + 2 (MD) + 4:

Firsthöhe: max. 10,50 m.

Bei Flach- und Pultdächern Attikahöhe: max. 8,50 m

Geltungsbereich 3 (SO):

Firsthöhe: max. 4,00 m.

Bei Flach- und Pultdächern Attikahöhe: max. 4,00 m

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

a) Bei Erschließung von der Talseite her sowie bei Stielgrundstücken das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

b) ansonsten die höchste an das Grundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche.

Die Höhen werden stets zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

#### **1.3 BAUWEISE ( § 9 (I) Ziff. 2 BauGB)**

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ( §9 (1) Ziff. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist freigestellt

#### **1.5 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER ( § 9 (2) BauGB)**

Die Höhenlage der Baukörper ist freigestellt

#### **1.6 NEBENANLAGEN (§9 (1) Ziff. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch

außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

## **1.7 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 21a BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Offene Pkw-Stellplätze sind davon ausgenommen.

Vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

## **1.8 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ( §9 (1) Ziff. 24 BauGB)**

### **Aktiver Lärmschutz:**

Auf den für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesenen Flächen ist eine Lärmschutzanlage (Wall oder Wand) von 1,75 m Höhe - gemessen ab Oberkante des östlich und nördlich angrenzenden Geländes - zu errichten.

### **Passiver Lärmschutz:**

In den Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz) müssen Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm der A 48 und anderer klassifizierter Straßen getroffen werden

Lärmpegelbereich III:

In dem Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereichen III der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 7 herzustellen:

Lärmpegelbereich III mit maßgeblichem Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A):

erf.  $R_{w, res} = 35$  dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen

erf.  $R_{w, res} = 30$  dB(A) für Büroräume und Ähnliches

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach dem Kapitel 4.4.1 der DIN 4109-2 /6/ Formel 33 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche festzulegen.

Im Lärmpegelbereich III sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Auf Einzelnachweis kann hiervon abgewichen werden.

## **2. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

## **Die Landschaftsplanerischen Festsetzungen bleiben unverändert**

### **3. HINWEISE**

#### **Wasserdurchlässige Beläge:**

Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

#### **Höhenschichtlinien:**

Die Höhendarstellung erfolgt auf der Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland - Pfalz.

#### **Aufhebungsbereich:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Südwestliche Ortserweiterung" in der Fassung der 1. Änderung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hinter der Kirche" aufgehoben.

#### **Denkmalschutz/Archäologie:**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Der Vorhabenträger wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.

Weiterhin wird der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber unterrichtet, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

#### **Rückhaltung von Niederschlagswasser:**

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern oder verwertet (Zisternen o. ä.) werden kann.

Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke müssen dabei vermieden werden.

Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit, es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit

vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Zum Schutz des Wasserhaushalts sollte das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in Mulden zurückgehalten und versickert werden. Es werden 4-5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche als Muldenvolumen empfohlen. Zusätzlich wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiter zu verwenden. Die Zisternen sind so zu bemessen, daß je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Behältervolumen zur Verfügung stehen.

### **Kläranlage - Geräuschemissionen:**

Zeitweise können durch das Betreiben der südlich des Plangebiets liegenden Kläranlage (Flurstück Nr. 75) von Motoren und Pumpen verursachte Geräuschemissionen insbesondere auf den nächstgelegenen Grundstücken des Baugebiets, auftreten. Diese sind als plangegebene Vorbelastung zu dulden.

### **Bodenschutz:**

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schlitzeln.

### **Baumschutz:**

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schlitzeln.

### **Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Mohlpesch/Im Hausteil/Hinter der Kirche" im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder "Carlshöhe" und "Coeln" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

### **Boden und Baugrund:**

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 sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Geologiedatengesetz (GeolDG):

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

### **Starkregenvorsorge:**

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für das Plangebiet teilweise eine geringe bis hohe Gefahr einer Abflusskonzentration sowie die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien 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. Gemäß § 34 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.

### **Gewässer (Hambucher Bach):**

Auf das Eingriffsverbot in das Gewässer und seine Ufer, auch während der Bauphase, wird hiermit explizit hingewiesen.