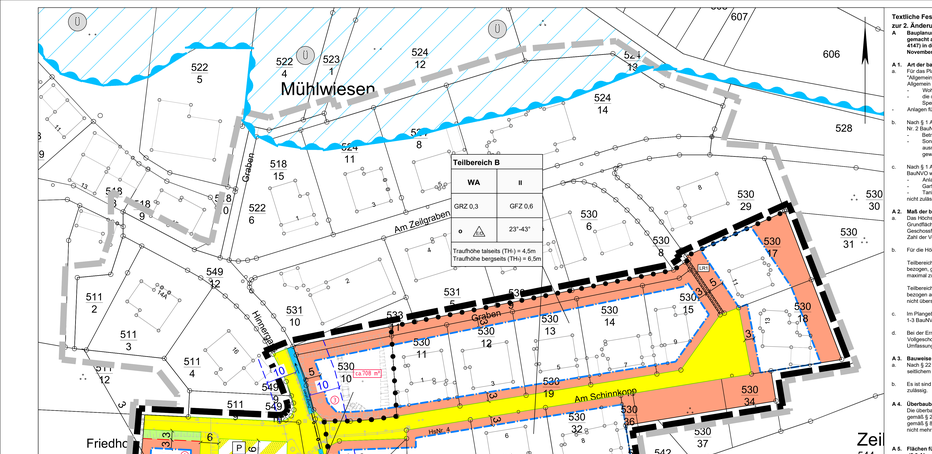

Textliche Festsetzungen

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Zelgraben Teil B"

A. Baugrundgerichtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert 15 September 2021 (BGBl. S. 4147) in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14. Juni 2021

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)
Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient sowie Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 1 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, zwei- und gesundheitliche Zwecke.

b. nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO wie:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe zulässig sind, sollen für die allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebiets gewahrt bleibt.

c. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO wie:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zulässig im Baugebiet sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufteilung festgesetzt:
Grundflächenzahl 0,3 (GRZ)
Geschoßflächenzahl 0,6 (GFZ)
Zahl der Vollgeschossen II

a. Die Höhenlage der Baukörper und die Traufhöhen (TH) bestimmen:

Teilbereich A: Die maximale Traufhöhe (TH) darf ein Maß von 8,50 m (bergseits) und 6,50 m (talseits) bezogen, gemessen ab den Eckgrundstücken am Spielplatz in der Straße „Schinnhopf" bei einer maximal zulässigen Dachneigung von 23° - 43° Gebäuden nicht überschreiten.

Teilbereich B: Die maximale Traufhöhe (TH) darf ein Maß von 6,5 m (bergseits) und 4,50 m (talseits) bezogen auf die fertige Straßenhöhe bei einer maximal zulässigen Dachneigung von 43° bei Gebäuden nicht überschreiten.

b. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Hausgruppe zulässig.

b. Es ist sind Einzelhäuser und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten, wenn sie mit mehr als 30 % der betreffenden Außenwand des Gebäudes von dieser Abweichung betroffen ist.

A 5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)
a. Je Wohneinheit (Wohnung) sind die Flächen für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

b. Auf den Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

c. Ausnahmen vom Stauraum können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (bspw. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn die Zufahrten zu den Garagen oder den Stellplätz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

d. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig und dürfen eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten.

A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 BauGB)
Je Wohngebäude wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) auf maximal zwei beschränkt.

A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
a. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung und die Ortsstraße „Am Schinnhopf" und „Hintergass" als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne von § 9 Abs. 3 LBauG zur Erschließung des Baugebietes festgesetzt.

b. Darüber hinaus wird im südlichen Bereich abgrenzend von der Verkehrsfläche „Am Schinnhopf" eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" im Plangebiet festgesetzt.

c. Entsprechend der Planzeichnung wird der öffentliche Parkplatz im Bestand weiterhin festgesetzt.

A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Im Plangebiet können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die Installation zweier Leitungen ergibt auch aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Ortslinie.
Das Einbringen von Maßnahmen zur Sicherung oder Änderung dieser Leitungen sowie die Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit den geplanten Erschließungsanlagen bleiben vorbehalten und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Ausführungsplanungen sind durch den jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen, sodass Baby- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorgungsträger verlegt werden.

A 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
a. Unversiegelte Flächen sind überwiegend zu begrünen.

b. Um die Versickerung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandsplatten, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.

c. Auf den privaten Grundstücksflächen ist als Ausgleichsmaßnahme A1 mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

d. Sollten Rodungsarbeiten zur Freistellung des Baufeldes bzw. der Baugrundstücke erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationszeit gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.

e. Der auf der gekennzeichneten Fläche vorhandene Gehölzstreifen wird entsprechend der Planzeichnung im Bereich mit 5,00 m festgesetzt. Dieser darf nicht gerodet werden und ist dauerhaft zu erhalten. Zudem wird die Mindesthöhe von ca. 2,00 m in Stengelform festgesetzt.

f. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Split- und Steingärten sind - schützungen sind unzulässig.

LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Zelgraben Teil A und Teil B"
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 2. Bebauungsplanänderung , Größe 1,3 ha
"Zelgraben Teil B", Größe 1,3 ha
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis21a BauNVO)

Anordnung der Nutzungsschablone

1	2	1. - Geboten/
3	4	2. - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
5	6	3. - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
		4. - Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
		5. - Bauweise / zulässige Hausformen
		6. - Dachform / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß
		7. - Traufhöhe

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

o offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Wi Wirtschaftsweg

P Parkplatz

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch

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

öffentliche Grünfläche

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs.5 BauNVO)

MR Gem. Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen LRT
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

10m- Bereich Gewässer II. Ordnung

Gewässer III. Ordnung

Überschwemmungsline (Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Alsenz Gewässer II. Ordnung nachrichtliche Übernahme)

KENNZEICHNUNGEN

10,0 unterirdische Gas-Hochdruckleitung

Maßangaben in Meter

A1 Ausgleichsmaßnahme

9. Als Artenschutzrechtlicher Ausgleich werden vorsehende Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 5 BNatschG in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Als 1. Vermeidungsmaßnahme (Var.1) ist die Rodung von Gehölzstrukturen nur im Zeitraum vom 01.Oktober bis Winterhalbjahr vor der Brutsaison (Anfang Oktober bis Ende Februar) erlaubt. Darüber hinaus ist als 2. Vermeidungsmaßnahme (Var.2) eine Vergrämung der Baufläche erforderlich. Als 3. Vermeidungsmaßnahme 3 (Var.3) sind die Flächiaaten (Flem-Quarter) im unmittelbaren Umfeld an geeigneten Standorten anzubringen. Als 4. Vermeidungsmaßnahme (Var.4) ist es ist zu prüfen ob ein vogelkundlicher Hinweisbrüter und zum anderen zwei Vogelkasten für den Wendehals im Umfeld und Randbereich des Fledhofareals anzubringen.

Hinweis: Genauere Angaben zu den genannten Maßnahmen sind aus dem Kapitel E 7. bzw. der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung zu entnehmen.

Es dürfen nur Gehölze auf den Grundstücken 509 und 510 entfernt werden, wobei der Erhalt eines Heckenstreifens zu berücksichtigen ist. Insbesondere ist der gemäß Planzeichnung zu erhaltende Gehölzbestand auf der im Plan dargestellten, 5,00 m breiten und ca. 25,00 m langen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach den rechtskräftigen Bauvorschriften (ZTV-Baumpflege, RAS-LP 4, DIN 18920) zu erhalten und zu ergänzen im Wurzel- und Kronenraum zu schützen.

Bei allen Vorhaben, die innerhalb des 10-m Schutzstreifens der besten Gewässer umgesetzt werden sollen, ist nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 31 Landeswassergesetz (LWG) die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen bzw. das Einvernehmen nach § 31 Abs. 4 LWG einzuholen.

Der 10,00 Meter- Bereich des Gewässer III. Ordnung „Zelgraben" ist von baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sowie die Unterhaltung des Gewässers gewährleisten zu können. Darüber hinaus haben die bereits bestehenden Gebäude Bestandsschutz und sind von der Maßnahme nicht betroffen. Entlang des Gewässer III. Ordnung ist im Teilbereich jedoch ausnahmsweise jeweils ein 5,00 m breiter Gewässerschutzstreifen zu berücksichtigen. Innerhalb dieses Bereiches darf keine Bebauung, Auffüllung und Setzen Einzäunung stattfinden.

A 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)
Auf den Flächen die mit einer Bindung für Bepflanzung gekennzeichnet sind, sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen. Während der Bauphase sind die bestehenden Gehölze im oberbaren Teil des Plangebietes entsprechend zu schützen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die einschlägigen Schutzbestimmungen und Normen (ZTV-Baumpflege, RAS-LP 4, DIN 18920) sind zu beachten und die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" vor Beeinträchtigungen im Wurzel- und Kronenraum zu schützen.

A 11. Oberirdische und Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Fläche wird als „öffentliche Grünfläche" im Bebauungsplan festgesetzt.

A 12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§9 Abs. 1Nr.21 BauGB)
In der Planurkunde wird eine mit LR1 gekennzeichnete Fläche als Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Sicherung der Kanalleitung festgesetzt. Die abschließende örtliche Lage des Schutzstreifens wird nach Abschluss der Baugrundentwicklung festgelegt. Die Schutzstreifen ist auf einer Gesamtbreite von 1,5 m zu sichern. Leitungsbefördernde Verrichtungen müssen hier unterblieben. Der Schutzstreifen ist von jeder Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Ausnahmen bedürfen einer Erlaubnis der Verbandsgemeindewerke Winnweiler bedürfen. Die Eigentümer von Grundstücken auf denen Geh- und Fahrrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, sowie die Herstellung und Unterhaltung der zugehörigen Einrichtungen und Anlagen durch Beauftragte oder dinglich zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lediglich die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (bspw. Vertrag).

B Baugrundrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9B LBauO.

Hinweis:
Die baurechtsgerichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.
Die Einsatzmöglichkeit baurechtsgerichtlicher Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufnehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9B LBauO. Es ist zu beachten, dass die Ermächtigung zur Aufnahme bauordnungsrechtlich vorgesehene Festsetzungen in die Bebauungsplanung integriert und die Bekanntmachung der Ortsgemeinde Katzenelbogen Satzung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Gemeinderates vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
a. Dachform und Dachneigung:
Für Hauptgebäude sind alle Dachformen im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 23° – 43° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen.

b. Dacheindeckung:
Dachziegel sind sich die Dacheindeckung an den bestehenden Bebauung orientieren.

c. Dachaufbauten:
Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbare Energien, wie treibsonnende Solar- und Fotovoltaikenergie, zulässig. Dachaufbauten sind nur bei einer Neigung über 30° zulässig und müssen mit den Gebäudeseiten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

B 2. Gestalterische Anordnungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern
Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz ist untersagt. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) bzw. flächige Verfüllung mit Schiefer, Kies o.ä. des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden.

Teilbereich A: Maueerwerk o. ä. ist nur auf eine Höhe von 2 x 1,25 m und einem Versatz von 0,5 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 2,50 m nicht überschreiten. Zusätzlich ist auf der obersten Mauer ein 1,00 m hoher Zaun zu errichten.
Teilbereich B: Maueerwerk o.ä. ist nur auf eine Höhe von 0,75 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Maschendraht, „Igelzäunen o. ä. ist zur Straßenseite hin nicht erlaubt. Maueerwerk o. ä. ist zu verputzen oder mit Naturstein auszuführen. Massive Einfriedungen sind mit der Verwendbarkeit von Hecken, Sträuchern und Lattenzäunen zur Grundstücksentfernung.

B 3. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

C Hinweise

C 1 Kulturdenkmäler
In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generalinstitution Archäologie
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.2018 (GVBl. 1978, S 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.7.2020 (GVBl. 2008, S.301) 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.

3. Punkt 1 und 2 erlöhnen Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Mitbeteiligkeit und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollen wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig durch den Ausgrabungsleiter durchgeführt werden können. Die Ausgrabungen müssen durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der ergrabenen Substanzen und ggf. Art und Sorten der Bauherrn/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen zu leisten.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine, Wegekreuze, Steinkreuze, Steinsetzungen, Grabhügel usw.) befinden, die bei einer Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihren angestammten, historischen Standort entfernt werden. Das Kulturdenkmal „Grabmal Matthias Hafer" befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsgebot, gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u. a. auf ingenierische Bebauung, städtebauliche Gesamtplanungen und Sichtachsen. Von dieser Erkenntnisse bei dem anstehenden Bauvorhaben berücksichtigt werden.

C 2 Wassergefährdende Stoffe
Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefAVkVo) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Behörden dazu verpflichtet, ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch einen zugelassenen Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Erstellung vorzulegen.

C 3 Baugrund / Radon
Bei Grundbauarbeitarbeiten sind die Forderungen der DIN 1054 Baugrund, zulässige Belastung des Bodens, die Ausführung von Erdarbeiten nach DIN 18300, die DIN 18196 Erd- und Grundbauarbeiten und Bodenklassen, Ausführungsfristen nach DIN 18301 und 18 22 Bodenarbeiten und Berechnung und Bemessung von Stützwänden, Spundwänden sowie die einschlägige technische Regeln zu beachten.
Für das Baugebiet wird eine Bodengrunduntersuchung mit allgemeinen Hinweisen zu Radon (§ 5, § 9 WKG i. V. m. § 25 iff. LWG) verwiesen und eine Abstimmung der entwässerungstechnischen Maßnahmen mit der Obern Wasserbehörde empfohlen.
Für die Einleitung von nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser aus der Ortslage Schweiswiesler über Regenwasserkanäle in versickernde Gewässer II. und III. Ordnung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der SGD Süd vom 19.03.2014.
Es wird die Anforderungen für das Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten.
Für das Baugebiet werden bauvorhabenbezogene Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft empfohlen.
Radon ist ein in unterirdischen regionalen Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeprinzip kommt Bauvorhaben in Radonvorsorgegebieten erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration im Wohnhausen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

C 4 Ausnahmebeurung/Bereitstellung von Ausnhahmesen
Die arbeitenden mineralischen Abfälle (z.B. Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Bei der Erfüllung ist das Verwertungsgebot nach §7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

Die Bereitstellung von Ausnhahmesen bis zu Ihrer ordnungsmäßigen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Auspülungen ausgeschlossen sind.

C 5 Versorgungsleitungen / Leitungsführung / Telekommunikation
Vor der Durchführung von