

5. Änderung des Bebauungsplans „Die schwarze Hecke“ Textliche Festsetzungen

Ortsgemeinde: Ober-Olm



Verbandsgemeinde: Nieder-Olm
Landkreis: Mainz-Bingen

Verfasser: **Henrik Illing, M.Sc. Umweltplanung und Recht**
Martin Müller, Stadtplaner, B.Sc. Raumplanung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Die schwarze Hecke“ bis einschließlich dessen 4. Änderung werden im Änderungsbereich der 5. Änderung durch die unten aufgeführten Festsetzungen abgelöst. Außerhalb des Änderungsbereichs der 5. Änderung bleiben die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen vollumfänglich erhalten.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

1.1. Urbanes Gebiet, MU (§ 6a BauNVO)

Im Geltungsbereich wird ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten nach Nr. 1 und
- Tankstellen nach Nr. 2

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als maßgebender unterer Bezugspunkt wird die Höhe des Kanaldeckels mit der Nummer 42332080 in der südlichen Bahnhofstraße mit ca. 185,75 m NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Ergänzend gilt für die relative Traufhöhe und die Gesamthöhe der Nebengebäude die anstehende Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt.

Als maßgebende obere Bezugspunkte werden im Urbanen Gebiet gemäß dem Planeinschrieb eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) und eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) als absolute Höhe über NHN festgesetzt. Die FH wird als der oberste Punkt des Daches ohne technische Dachaufbauten definiert. Technische Dachaufbauten wie Antennen, Blitzableiter, Satellitenschüsseln, Schornsteine oder Solaranlagen dürfen die tatsächliche FH um bis zu 1,00 Meter überschreiten. Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudewand (Fassade; Traufseite) und der Dachhaut festgelegt. Ergänzend zur absoluten Höhe nach NHN darf die Traufhöhe eine relative Höhe von 8,00 Meter gegenüber dem anstehenden Gelände nicht überschreiten.

Nebengebäude, die unabhängig von Hauptgebäuden errichtet werden, dürfen im Urbanen Gebiet eine maximale Gesamthöhe von 5,00 Meter gegenüber dem anstehenden Gelände nicht überschreiten.

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Urbanen Gebiet gemäß der Planzeichnung auf 0,5 festgesetzt.

2.3. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Urbanen Gebiet gemäß der Planzeichnung auf 1,5 festgesetzt.

2.4. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Urbanen Gebiet gemäß der Planzeichnung auf maximal drei beschränkt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gebäude sind in der offenen Bauweise herzustellen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Urbanen Gebiet ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

4. Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1. Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind als öffentliche Flächen festgesetzt. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Car-Sharing-Plätze, E-Ladesäulen, Fahrradstellplätze, Fußwege, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -entsorgung dienende, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

4.2. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze hergestellt werden.

5. Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die Flächen für Sport- und Spielanlagen dienen der Errichtung von Freizeitsportanlagen. Die Freizeitsportanlagen sollen an den Bedarf von älteren Kindern und Jugendlichen orientiert werden. Zulässig sind insbesondere Spiel- und Sportgeräte wie Kleinfeldtore, Basketballkörbe, Skateanlagen sowie notwendige Einzäunungen zum Schutz angrenzender Nutzungen.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

7. Umweltrelevante Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 24 und 25 b)

7.1. Öffentliche Grünflächen (Nr. 15)

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortseingangsrün“ ist extensiv zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten (z. B. Blühwiese). Die vorhandenen Hecken, Sträucher und Bäume sind zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig am Standort zu ersetzen. Eine intensive Pflege ist nur dort zulässig, wo dies die Örtlichkeit erfordert (z. B. Verkehrssicherheit, Gehwegrand). Dem Aufenthalt an der örtlichen Bushaltestelle sowie der Ortseingangssituation soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung der Sportanlagen“ ist zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten (z. B. Wiese, Beete, Rasen). Eine Unterbrechung der Grünflächen durch Zuwegungen für die angrenzenden Freizeitsportanlagen ist zulässig. Die Unterbrechung durch Zuwegungen ist dabei auf ein Mindestmaß zu beschränken und darf auf maximal drei Abschnitten jeweils 5,00 m nicht überschreiten. Auf der Grünfläche sind außerdem Anlagen zulässig, die die Aufenthaltsqualität verbessern, die Versiegelung jedoch nicht maßgeblich erhöhen (z.B. Bänke, Mülleimer oder Fahrradständer).

An Straßeneinmündungen darf die Bepflanzung in den freizuhaltenden Sichtfeldern eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

7.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20)

Minimierung von Versiegelung

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

Eingrünung der nicht überbauten / überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten/überbaubaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen, flächig zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Zuwegungen sind hiervon ausgenommen, dafür aber nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten. Steingärten sind unzulässig.

Je 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm anzupflanzen. Zu empfehlen sind klimawandeltolerante Pflanzen, beispielsweise aus der Zusammenstellung „Klimawandeltolerante Pflanzen - Empfehlungen und Pflanzenlisten“ des KlimawandelAnpassungsCOACH RLP und des Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen Rheinland-Pfalz. Je Baum wird außerdem eine dem Baum zugeordnete, zusammenhängende Pflanzfläche von mindestens 6 m² festgesetzt

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung (ULR 0 %) und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulicht- und UV-anteil im Farbspektrum ist zu achten.

Im Bereich der Flächen für Sport- und Spielanlagen ist eine Beleuchtung ausgeschlossen, die nicht der Beleuchtung des angrenzenden Straßenraums dient oder über den Bestand (Datum Satzungsfassung) hinaus geht. Bestehende Beleuchtungen dürfen gleichartig ersetzt werden.

Avifauna

Bauzeitenbeschränkung: Unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG für die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches kann das baubedingte Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für alle an Gehölze gebundenen Brutvogelarten vermieden werden. Dementsprechend sind Gehölzentfernungen ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Die Gehölze sind vor der Rodung im unbelaubten Zustand auf Höhlen und Spalten mit Habitatpotenzial für Vögel zu kontrollieren. Bei Rodung von Habitatbäumen mit Baumhöhlen oder -spalten ist zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG der Verlust durch die Anbringung künstlicher Nisthilfen / Quartiere im Vorfeld der Rodung erforderlich. Qualität und Umfang der ggf. erforderlichen Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fledermäuse

Bauzeitenbeschränkung: Die Gehölze sind vor der Rodung im unbelaubten Zustand auf Höhlen und Spalten mit Habitatpotenzial auf Fledermäuse von einer Fledermaus-Fachkraft zu kontrollieren.

- Nutzung als Sommerquartier: Sollten nur Sommerquartiere festgestellt werden, sind die Bäume unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zu entfernen, damit das baubedingte Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden kann.

- Nutzung als Winterquartier: Sollten auch Quartiere mit Winterquartierspotenzial nachgewiesen werden, sind diese im Vorfeld der Rodung und vor Beginn der Winterruhe zu verschließen, damit keine Ansiedlung erfolgen kann. Sollten die Quartiere in Nutzung stehen oder besetzt sein, darf kein Verschluss erfolgen und der Baum nicht entfernt werden. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Gehölze sind vor der Rodung im unbelaubten Zustand auf Höhlen und Spalten mit Habitatpotenzial auf Fledermäuse von einer Fledermaus-Fachkraft zu kontrollieren. Bei Rodung von Habitatbäumen mit Baumhöhlen oder -spalten ist zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG der Verlust durch die Anbringung künstlicher Nisthilfen / Quartiere im Vorfeld der Rodung erforderlich. Qualität und Umfang der ggf. erforderlichen Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Nr. 24)

Außenwohnbereiche dürfen nur nördlich oder westlich angrenzend zu den Hauptanlagen errichtet werden. Kann nachgewiesen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) am Tag, Mischgebiet) eingehalten werden, können Außenwohnbereiche auch angrenzend an Nebenanlagen oder unabhängig von baulichen Anlagen errichtet werden.

Schlafräume dürfen nicht in Räumen eingerichtet werden, deren Außenwände nach Süden oder Osten und damit zur L 427 (Bahnhofstraße) oder A 63 (Autobahn) hin ausgerichtet sind. Schlafräume müssen mit schallgedämmten Belüftungsanlagen ausgestattet werden.

Entsprechend der DIN 4109 ist der „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten. Im Geltungsbereich liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel IV-V vor, woraus die erforderlichen Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ resultieren. Die Bauschalldämmmaße sind für die Berechnung der einzelnen Bauteile relevant. Näheres ist dem „Gutachten zu den Verkehrsgeräuschimmissionen für den Bebauungsplan ‚Änderung Die schwarze Hecke‘ in der Ortsgemeinde Ober-Olm“ vom 14.12.2020 zu entnehmen.

7.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25 b)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt dargestellten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei einem Abgang sind die Bäume Standortnah und in ähnlicher Qualität zu ersetzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §§ 47 U. 88 LBAUO)

Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Die schwarze Hecke“ bis einschließlich dessen 4. Änderung werden im Änderungsbereich der 5. Änderung durch die unten aufgeführten Festsetzungen abgelöst. Außerhalb des Änderungsbereichs der 5. Änderung bleiben die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vollumfänglich erhalten.

8. Dachgestaltung

8.1. Dachform

Zulässig sind Walm- und Satteldächer. Die Firstrichtung wird in Gebäudelängsrichtung festgesetzt. Die Dachneigung wird zwischen 15° und 40° festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen dürfen alternativ auch Dachneigungen bis 5° (Flachdach) besitzen, wenn diese begrünt werden.

8.2. Dachaufbauten und Drempe

Drempe sind bis zu einer Höhe von maximal 0,65 Meter zulässig (gemessen von der Oberkante Rohfußboden der Obersten Geschossdecke bis Oberkante Ringanker).

Die Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Breiten 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Der Abstand von Dachgauben zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.

8.3. Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung bis 5° (Garagen und Nebenanlagen) sind zu mindestens 75 % ihrer Fläche extensiv oder intensiv zu begrünen.

9. Einfriedungen

Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen sind Einfriedungen und Ballfangeinrichtungen mit festen Materialien zulässig. Hierbei ist die maximale Höhe auf 4,00 Meter über Geländeneiveau begrenzt. Als Ballfangeinrichtungen können auch Netze verwendet werden.

10. Anzahl der Stellplätze

Die Errechnungsziffer für Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge beträgt mindestens 2,0 je Wohneinheit.

HINWEISE

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die breitflächige Versickerung von nicht gesammeltem Niederschlagswasser, z.B. dem in Fallrohren gesammelten Dachwasser, ist wasserrechtlich zu beantragen, unabhängig davon, ob eine oberirdische Versickerung (z.B. in Mulden) oder unterirdische Versickerung (z.B. Rigolen) geplant wird. Aufgrund des rutschungsgefährdeten Bodens wird grundsätzlich von Versickerungsanlagen (ober- und unterirdisch) abgeraten. In nachgewiesenen Rutschungsgebieten sind Versickerungsanlagen unzulässig. Deshalb können insbesondere Rückhaltungen notwendig werden.

Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation ist lediglich gedrosselt auf den Urabfluss (10 l/s*ha) möglich.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in den Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit dem Abwasserverband „Untere Selz“ abzustimmen.

Grundwasser

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Geothermie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), muss hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

Dabei muss insbesondere die Lage im Bereich zu einem nachgewiesenen bzw. vermuteten Hangrutschgebiet (s. Hangstabilitätskarte des LGB) entsprechend berücksichtigt werden. Werden Erdwärmesonden in Rutschungsgebieten gebaut, so unterliegen sie einer zusätzlichen mechanischen Beanspruchung. Dort besteht das Risiko von Verlust bzw. Zerstörung der Erdwärmesonden. Dies kann zu einer verstärkten Nutzung von Erdwärme beziehungsweise zum Versagen der Zulassung führen.

Boden und Baugrund

Im Untergrund des Baugeländes stehen nach den geologischen Informationen Löss über Mergel des Tertiärs an. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Allerdings reagieren diese Böden auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Weiter wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergeltertiärs in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.

Das Baufenster befindet sich innerhalb eines nachgewiesenen Hangrutschgebietes, südlich des Baufensters schließt sich ein vermutetes Rutschgebiet an. Die entsprechenden Markierungen finden sich auch in der Planzeichnung.

Auf Grund dieser Gegebenheiten empfehlen wir, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer Trag-/ Polsterschicht angeordnet wird.

Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.

Die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz sind einzuhalten (insb. BBodSchG, BBodSchV, EBV). Darüber hinaus sind auch die einschlägigen DIN-Normen für die Boden- und Oberbodenbearbeitung, die ordnungsgemäße Zwischenlagerung sowie die Bodenverwertung bzw. -entsorgung zu beachten (z.B. DIN 18300, DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731). Ebenso wird auf die Beachtung der DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 hingewiesen.

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 zur Verfügung.

Altlasten

Der Planungsbereich ist nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann.

Es wird auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

Archäologische Funde

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.

Der vorstehende Absatz entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Leitungen - Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Der Telekom sollen zum Zweck der Koordinierung mitgeteilt werden, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der betroffenen Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Leitungen - wvr

Auf Leitungstrassen der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz (wvr) dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungsleitungen. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013.

Leitungen - EWR

Vor Beginn der Erdarbeiten hat sich der Bauausführende über Lage und Verlegetiefe der Leitungen, Schächte oder sonstigen Bauteile der EWR Netz GmbH anhand der vorhandenen Pläne und Skizzen sowie fachgerechter Erkundungsmaßnahmen, z. B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä. Gewissheit zu verschaffen. Bestandspläne können von der tatsächlichen Lage der Leitungen abweichen. Deshalb sind Erdarbeiten im Bereich verlegter Leitungen und in weiterer sensibler Umgebung ausschließlich in Handschachtung durchzuführen.

Das Leitungsnetz ist ständiger Veränderung unterworfen und Bestandspläne können innerhalb kürzester Zeit nicht mehr dem neuesten Stand entsprechen. Für Abweichungen des Leitungsverlaufs von den Bestandsunterlagen wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit gehaftet.

Die Leitungsschutzanweisung muss beachtet werden und liegt unter anderem der Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm vor.

Mindestens zwei Arbeitstage vor Beginn der Erdarbeiten soll das örtliche Regionalteam über die zentrale Rufnummer 06241 848-225 informiert werden.

Die Information an die Regionalteams oder die Anwesenheit der Mitarbeiter des EWR auf der Baustelle entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht und Haftung bei Beschädigung der Anlagen des EWR.

Autobahn

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Schutzgut Pflanzen

Maßnahmen zum Pflanzenschutz

Rückschnittarbeiten an oberirdischen Pflanzenteilen oder Wurzeln sind nach Vorgaben der aktuell gültigen ZTV–Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) bzw. nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Für Pflanzarbeiten ist für Transport, Lagerung und Pflanzung die DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten, Landschaftsbau) einzuhalten.

Für die Herstellung, Ansaat und Pflege von Rasen und Ansaaten ist die DIN 18917 (Rasen und Saatarbeiten, Landschaftsbau) einzuhalten.

Pflanzenschutz: Zu erhaltende Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. RAS-LP4 zu schützen.

Erstellt: Henrik Illing am 31.05.2024