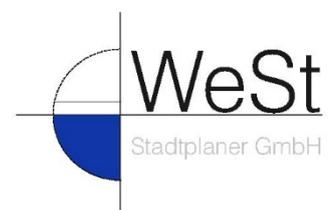
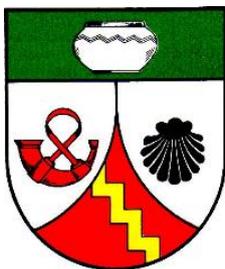


2021

2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter Hammeshaus“ der Ortsgemeinde Alflen

Satzung
Dezember 2021



2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter Hammeshaus“ der Ortsgemeinde Alflen

Inhalt:

1	Erfordernis der Planung	3
2	Lage im Raum	3
3	Verfahrensrechtliche Aspekte	4
	3.1Verfahrensübersicht	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Umweltrelevante Belange	5
6	Änderungsinhalte	7
7	Ver-und Entsorgung	13
8	Bodenordnung	13
9	Fachbehördliche Hinweise	14
	9.1Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz	14
	9.2Deutsche Telekom GmbH	14
	9.3Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	14
10	Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften	15

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Hinter Hammeshaus“ in der Fassung der 1. Änderung der Ortsgemeinde Alflen sieht im 2 Bauabschnitt eine abgewinkelte Erschließungsstraße vor, die im Rahmen der vorliegenden Planung geändert werden soll, damit hier bessere Grundstückszuschnitte entstehen. Darüber hinaus ist vorgesehen auf eine geplante Fußwegeverbindung zu verzichten. Die Baufenster wurde teilweise angepasst und haben nun im Mittel eine Bautiefe von 20,0 m.

Ziel der Ortsgemeinde ist es, den Bebauungsplan dergestalt zu ändern, dass auch moderne Bauformen mit Flachdächern und Pultdächern möglich sind. Gleichzeitig sollen aber übermäßige Baukubaturen verhindert werden, um ein Einfügen der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen.

Dies bedeutet, dass die textlichen Festsetzungen in Teilen überarbeitet werden müssen. Die geplanten Änderungen sollen ohne Änderung der maximalen Gebäudehöhe erfolgen.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Westen von Alflen in unmittelbarer Ortsrandlage.



Abbildung 1:
Übersicht,
Quelle Top 50
Vermessungs-
amt

3 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

3.1 VERFAHRENSÜBERSICHT

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter Hammeshaus“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt Wohnbauflächen und Mischbauflächen dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Ulmen

5 UMWELTRELEVANTE BELANGE

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Die nachfolgende Auflistung ist entsprechend dem Planungsstand und den vorliegenden Erkenntnissen als vorläufig zu betrachten.

Nach Mitteilung und Auswertung möglicher umweltrelevanter Belange erfolgt die abschließende Bewertung.

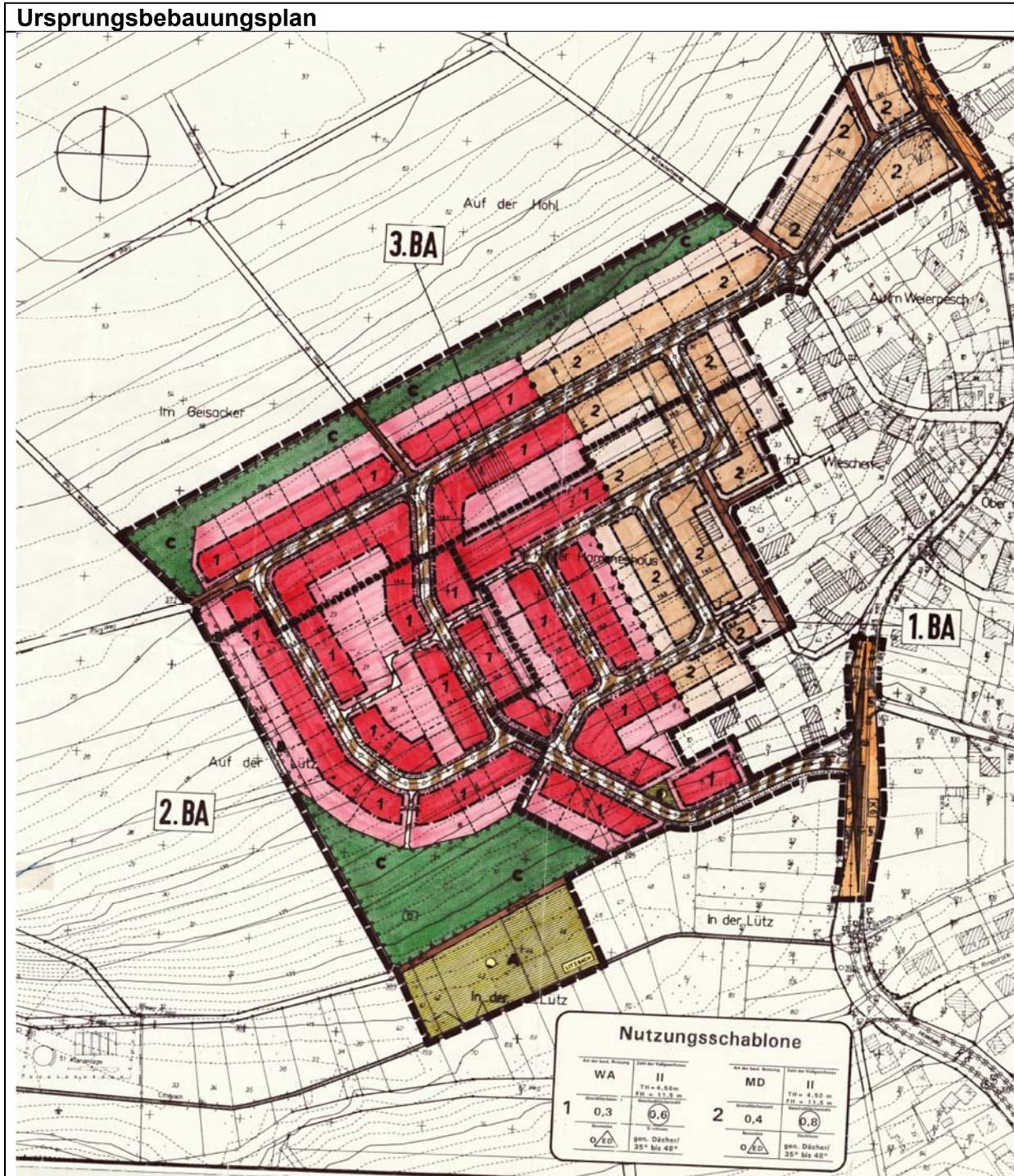
Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein	Bestandsaufnahme Landwirtschaftliche Nutzflächen Planänderungen haben keinen Einfluss auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	Planänderung führt nicht zu Einschränkungen der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet erhöht, wodurch der mögliche Versiegelungsgrad leicht erhöht wird.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	Nicht bekannt
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	Die Grundstücke sind so orientiert, dass erneuerbare Energien sehr gut nutzbar sind.
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	Keine Betroffenheit
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	--
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	---

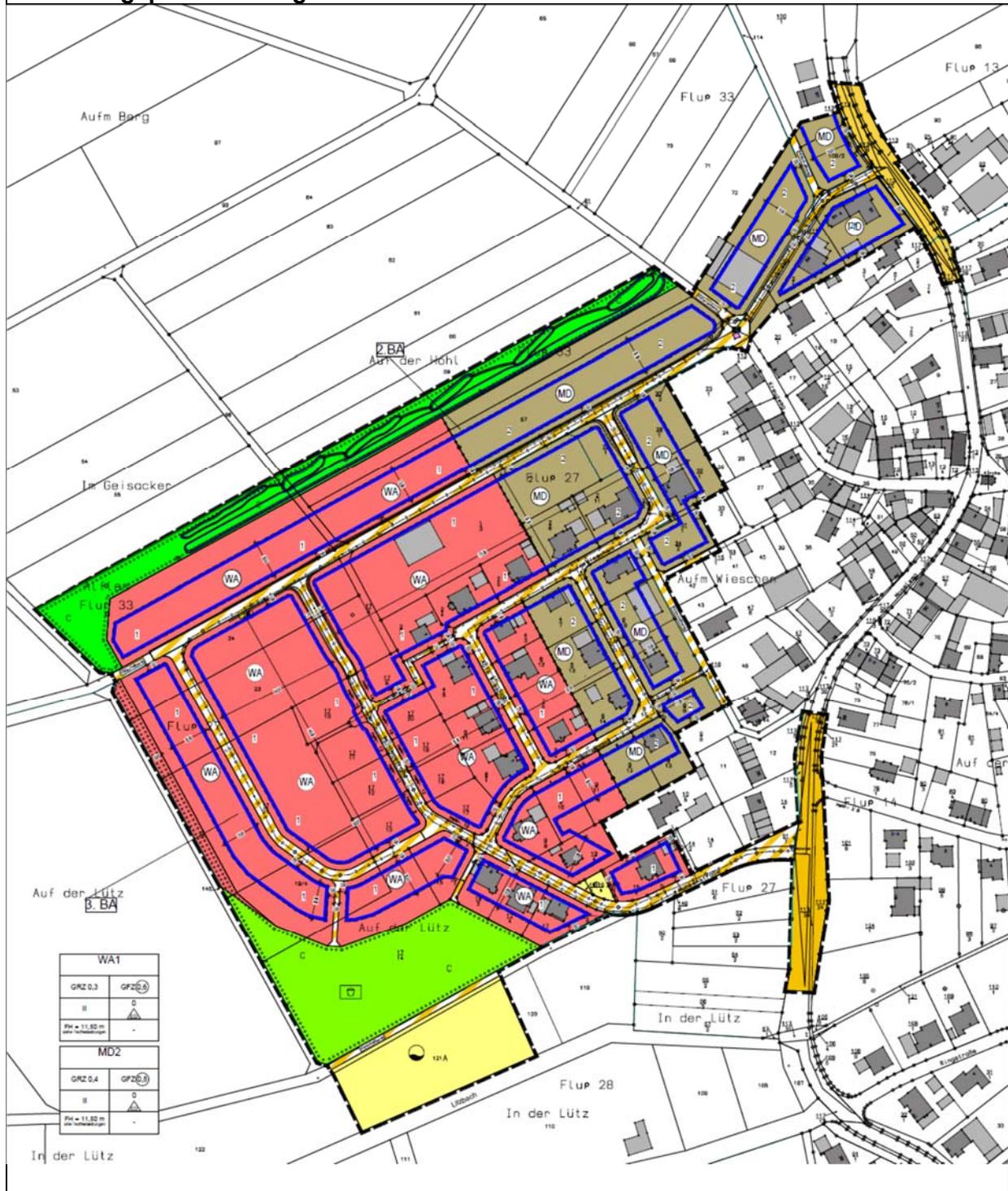
In der laufenden Änderung sind keine weiteren umweltrelevanten Belange zu erwarten, da lediglich einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Anpassung des Straßenverlaufs, Anpassung der Baufenster und gestalterische Festsetzungen geändert werden sollen.

6 ÄNDERUNGSINHALTE

Ursprungsbebauungsplan



Bebauungsplanänderung



Verzicht auf Straßenverschwenk, Herausnahme Fußweg, Anpassung Baufenster im gesamten Plangebiet.

Ursprungsbebauungsplan	Bebauungsplanänderung
<p>A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)</p> <p>1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO) Ordnungsbereich 1: 0,3.</p> <p>1.2.2 GESCHOßFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO) Ordnungsbereich 1: 0,6</p> <p>1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO) Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Traufhöhe 4,50 m Firsthöhe 11,50 m. Die Höhen werden jeweils gemessen an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First. Als Maßbezugspunkt gilt: a) Bei Erschließung von der Bergseite her an höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche. b) Bei Erschließung von der Talseite her an höchstem angrenzenden natürlichen Gelände.</p>	<p>A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)</p> <p>1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO) Ordnungsbereich 1: 0,3.</p> <p>1.2.2 GESCHOßFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO) Ordnungsbereich 1: 0,6</p> <p>1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO) Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Firsthöhe 11,50 m.</p> <p>Als Maßbezugspunkt gilt: a) Bei Erschließung von der Bergseite her an höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche gemessen in Gebäudemitte. b) Bei Erschließung von der Talseite her an höchstem angrenzenden natürlichen Gelände gemessen in Gebäudemitte.</p> <p>Die Höhen werden jeweils gemessen an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante First. Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit: - einseitigen Pultdächern, - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15° - Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 4,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.</p>
<p>Begründung: Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die ersten Baugesuche und die aktuelle Entwicklung der Haustypen</p>	

– es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – zeigen, dass der gestalterische Rahmen des Bebauungsplans aus Sicht der Ortsgemeinde in Zukunft auch flache Dachformen zulassen soll. Man war der Meinung, dass man die engen gestalterischen Bindungen, die im Ortskern diskutiert werden, nicht auf das Neubaugebiet übertragen kann. Es sollen auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen. Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Bauherren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.

Die Ortsgemeinde war der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann. Auch die Vermarktbarkeit der Flächen wird als kritisch angesehen, wenn sehr viele Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung auf den Grundstücken lasten.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt.

1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
 (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN
 (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)
 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Begründung:
 Garagen und Stellplätze wurden im Bestandteil des Bebauungsplans auch außerhalb der Baufenster errichtet. Im Sinne der Gleichbehandlung verzichtet die Ortsgemeinde auf diese Festsetzung. Die Festsetzung zum Mindestabstand von 5,0 m wurde getroffen um einen weiteren Stellplatz zu gewährleisten bzw. den Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos zu entlasten. Gerade vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Stichstraße handelt ist die Forderung den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum soweit wie möglich herauszuhalten zwingend erforderlich.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG
 Zulässig ist für Hauptgebäude nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 35 ° bis 48 °.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG
~~Zulässig ist für Hauptgebäude nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 35 ° bis 48 °.~~

Begründung:
 Siehe auch Maß der baulichen Nutzung und gestalterische Festsetzungen

2.1.2 DACHGESTALTUNG
 Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2.1.2 DACHGESTALTUNG
~~Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.~~

<p>Drempel (= Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Vollgeschosses und Außenkante Dachhaut) von maximal 1,10 m sind erlaubt.</p> <p>Zur Eindeckung der geneigten Dächer sind nur dunkelfarbige, z.B. schieferfarbene Dacheindeckungen zulässig. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.</p>	<p>Drempel (= Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Vollgeschosses und Außenkante Dachhaut) von maximal 1,10 m sind erlaubt.</p> <p>Zur Eindeckung der geneigten Dächer sind nur dunkelfarbige, z.B. schieferfarbene Dacheindeckungen zulässig. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.</p>
---	---

Begründung:

Siehe auch Maß der baulichen Nutzung und gestalterische Festsetzungen

Ursprungsbebauungsplan	Bebauungsplanänderung
	<p>Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Satz 1 muss das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der DIN 4109, Ausgabe November 1989, der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen abhängig von der Zugehörigkeit der baulichen Anlage zu den nachstehenden Isophonen-Bändern mindestens betragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in der Tag-Schutzzone 1 und in der Tag-Schutzzone 2:

bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ($L_{Aeq,Tag}$) von	$R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume
weniger als 60 dB(A)	30 dB
60 bis weniger als 65 dB(A)	35 dB
65 bis weniger als 70 dB(A)	40 dB
70 bis weniger als 75 dB(A)	45 dB
75 dB(A) und mehr	50 dB

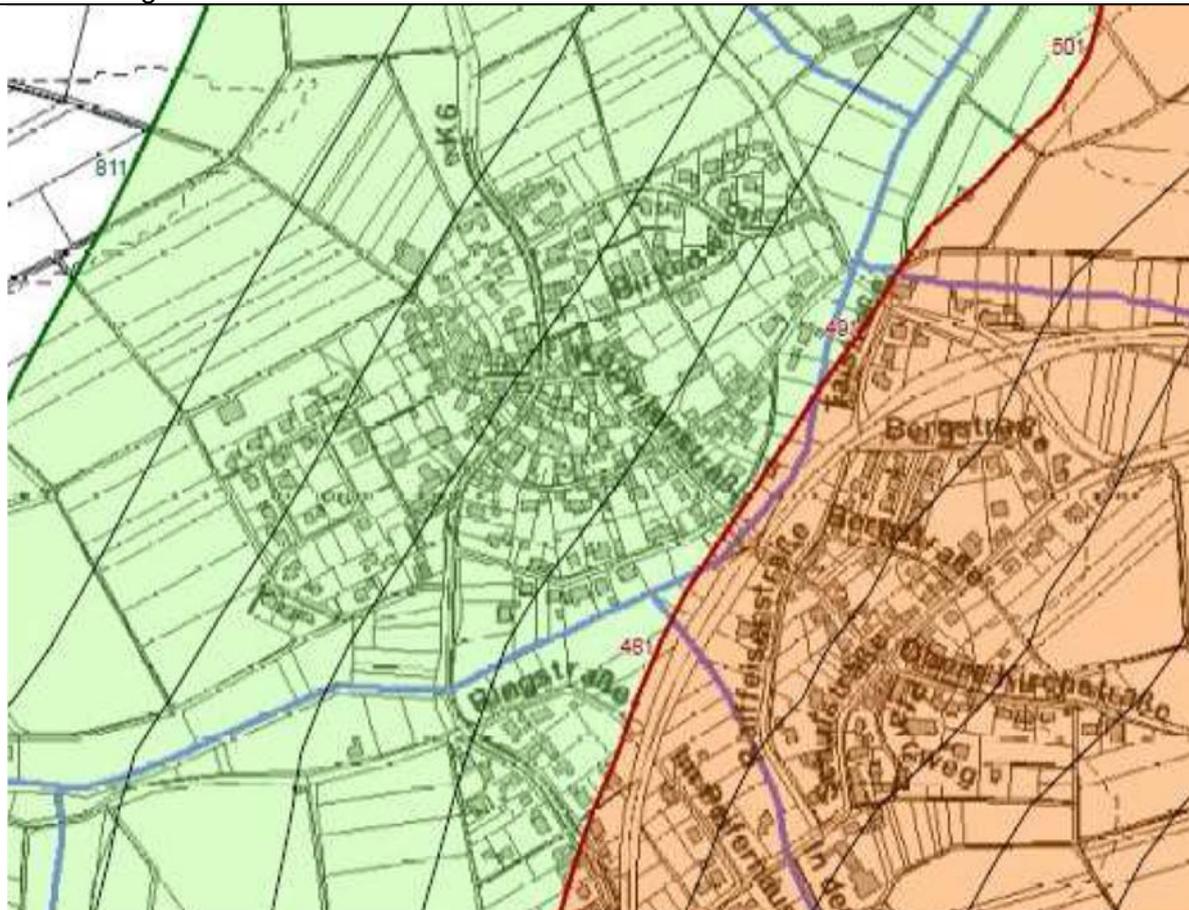
2. in der Nacht-Schutzzone:

bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für die Nacht ($L_{Aeq,Nacht}$) von	$R'_{w,res}$ für Schlafräume
weniger als 50 dB(A)	30 dB
50 bis weniger als 55 dB(A)	35 dB
55 bis weniger als 60 dB(A)	40 dB
60 bis weniger als 65 dB(A)	45 dB
65 dB(A) und mehr	50 dB

Für Aufenthaltsräume einer baulichen Anlage, deren Grundfläche in zwei Isophonen-

	<p>Bändern liegt, wird einheitlich das resultierende bewertete Bau-schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des höheren Isophonen-Bandes zugrunde gelegt. (vgl. hierzu: Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV))</p>
--	---

Darstellung der Schutzzonen



Begründung:

Der Bebauungsplan befindet sich in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutz-bereichs des militärischen Flugplatzes Büchel. Anbei ein Link zur Karte:

https://lbm.rlp.de/fileadmin/LBM/Dateien/Aufgaben/Fluglaerm/Flugplatz_Buechel/Karte_der_Tag-Schutzzonen_mit_Isolinien_Blatt_2.pdf

Bei der Errichtung baulicher Anlagen in einem Lärmschutzbereich sind die Vorgaben der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV einzuhalten.

<https://lbm.rlp.de/fileadmin/LBM/Dateien/Aufgaben/Fluglaerm/2. FlugLSV.pdf>

Die sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung und des Stammpplanes gelten uneingeschränkt weiterhin.

7 VER-UND ENTSORGUNG

Für den Änderungsbereich ist eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser gewährleistet.

Ebenso ist eine ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers möglich.

- Das gesamte Plangebiet "Hinter Hammes Haus" wird nach dem Planstand von 1997 im Trennsystem entwässert.

Die abwassertechnische Erschließung für Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wurde am 31.03.1998 von der Bezirksregierung Koblenz wasserrechtlich genehmigt.

Das Schmutzwasser ist an den Verbindungssammler Alflen zur Kläranlage Schmitt angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Erschließungsgebiet wird in einem Versickerungsbecken am südlichen Rand (Flur 28, Flurstück 121) der Bebauung bewirtschaftet.

Die abwassertechnische Erschließung wurde bereits für zwei Bauabschnitte realisiert. Die Regenwasserbewirtschaftungsanlage ist bereits für das gesamte Baugebiet wasserrechtlich genehmigt und gebaut.

Die Ortsgemeinde sieht im Norden des Bebauungsplans in Kombination mit der öffentlichen Grünfläche eine Rückhaltesystem in Form von Mulden vor, um das auftretende Außenbereichswasser bewirtschaften zu können. Dies hat in der Vergangenheit zu Problemen im Baugebiet geführt, so dass nunmehr eine entsprechende planerische Lösung angestrebt wird, dass dieses Wasser in Zukunft nicht mehr in das Plangebiet laufen kann.

8 BODENORDNUNG

Es wird eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis angestrebt. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

9 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

9.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ

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

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesar-archaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabensträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, 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 und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

9.2 DEUTSCHE TELEKOM GMBH

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Die Telekom ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

9.3 UNTERE ABFALL- UND BODENSCHUTZBEHÖRDE

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Aussagen und Bewertungen des Bodens in diesem Zusammenhang sind darzustellen. Hilfestellung hierzu gibt das ALEX-Infoblatt 28.

Bodenmassen

Zum jetzigen Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung können noch keine Aussagen zu möglichen Entsorgungen von Bodenmassen getroffen werden. Im Rahmen der folgenden Infrastrukturplanungen sind die Anregungen zu berücksichtigen und ein entsprechendes Entsorgungskonzept, wenn erforderlich, zu erarbeiten und mit der Unteren Abfallbehörde abzustimmen.

Alflen, den 12.01.2022

gez. Schäfer

(Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister)

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Alflen durch
Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Dezember 2021

10 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0, 10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
2. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
3. Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen des Kreiswasserwerkes. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
4. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
5. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).
6. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
7. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für

- Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
8. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
 9. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
 10. Dachablaufwasserverwendung im häuslichen Bereich
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001. in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.
Anzeigepflichten
Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
 11. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesar-archaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabensträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, 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 und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).
 12. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau entdeckt werden, so wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund wird die Beachtung der einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) empfohlen.
 13. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
 14. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationen-blatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

15. Die gesetzlichen Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.
16. Auf den Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 5.2.2002 Az. 3250-4531 wird verwiesen.
17. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.“