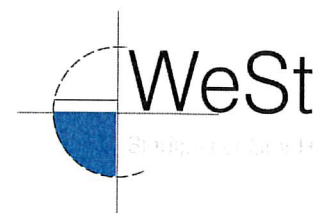


2017

Bebauungsplan ‚Kaiserlinde‘ in der Fassung der 1. Änderung der Stadt Ulmen

Satzungsexemplar

Oktober 2017





Inhalt:

1	<i>Erfordernis der Planung</i>	1
2	<i>Lage im Raum</i>	2
3	<i>Vorgaben übergeordneter Planungsebenen</i>	3
	3.1 Flächennutzungsplan	3
4	<i>Städtebauliche Rahmenbedingungen</i>	3
5	<i>Begründung der Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</i>	4
6	<i>Textfestsetzungen</i>	8
A.	<i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i>	8
B.	<i>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO</i>	10
C.	<i>Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen</i>	10
D.	<i>Pflanzenlisten</i>	12
E.	<i>Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften</i>	13
F	<i>Sonstige Hinweise</i>	14

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Ulmen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Kaiserlinde‘ im beschleunigten Verfahren beschlossen, um bisher als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ festgesetzte Flächen als überbaubare Bereiche darzustellen.

Nach Rücksprache mit dem Lärmgutachter wurde festgestellt, dass der laut Gutachten Nr. 4551 festgesetzte Lärmschutzwall in dem überplanten Teilstück zugunsten einer Mauer oder einer Garage mit einer Mindesthöhe von 3,0 m ersetzt werden kann, ohne die immissionschutzrechtlichen Belange für das Baugebiet ‚Kaiserlinde‘ negativ zu verändern.

Für den angrenzenden Grundstückseigentümer ergibt sich durch Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit, hier eine Garage zu errichten, an die der Lärmschutzwall direkt angebunden werden kann.

Die Stadt kann die Flächen veräußern und muss auch keine Pflegemaßnahmen mehr durchführen. Städtebaulich führt die Planänderung zu einer einheitlichen Gestaltung des Umfeldes, da der Lärmschutzwall, der bisher wie ein ‚Fremdkörper‘ zwischen den Baugebieten wirkt, in einem kurzen Teilstück durch eine Garage ersetzt wird.

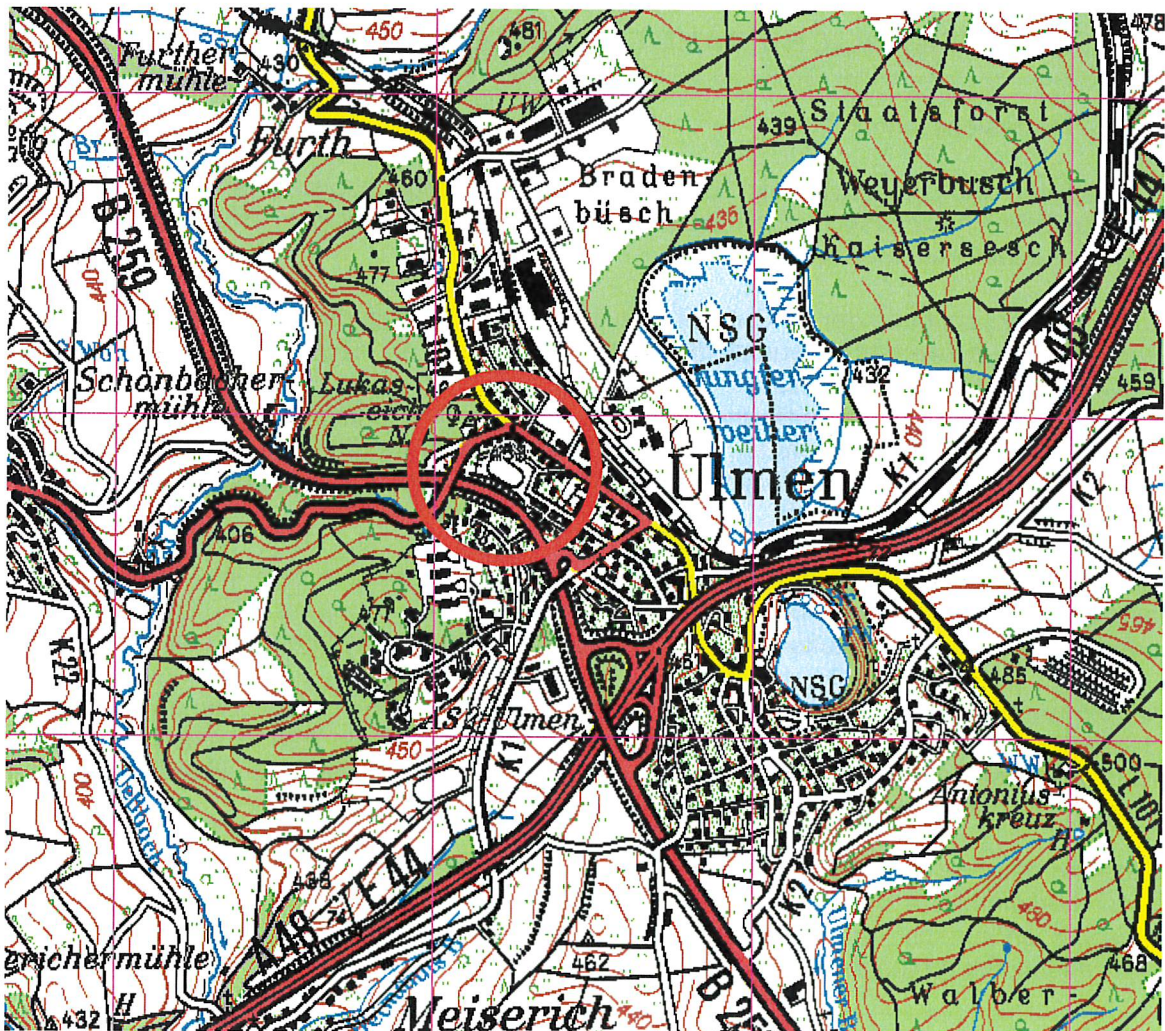
Darüber hinaus möchte die Stadt dem Grundstückseigentümer eine flexiblere Ausnutzung seines Grundstückes ermöglichen.



Weiterhin soll im Rahmen der vorliegenden Änderung die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen entlang des gemeindeeigenen Weges Flur 55 Parzelle Nr. 30/1 planerisch neu geregelt werden (hier liegen Anträge auf Errichtung einer Doppelgarage, Errichtung von Stützmauern und Geländeanschüttungen vor). Die öffentliche Grünfläche wird hierzu in einem begrenzten Bereich als Flächen für Garagen ausgewiesen, wobei Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sein sollen. Die festgesetzten Ersatzmaßnahmen (innere Durchgrünung usw.) sollen bestehen bleiben. Gleichzeitig sind für diesen Bereich untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Ulmen und überplant Teile des Bebauungsplans ‚Kaiserlinde‘.





Der Änderungsbereich betrifft die Parzellen 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8 und 24/35.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzung stellt für den Geltungsbereich in Anlehnung an die konkrete Planung Wohnbauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung für den Ursprungsbebauungsplan „Kaiserlinde“ wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die die Verkehrsgeräuschimmissionen im Planungsgebiet dokumentieren.¹

Unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Eingangsdaten und dem beschriebenen Berechnungsverfahren wurden für die Immissionsorte 1 - 12 die Beurteilungspegel für die Tages- und Nachtzeit ermittelt.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 lässt erkennen, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete während der Tageszeit und während der Nachtzeit im Süden des Baugebietes entlang der B 257 überschritten werden.

Deshalb wurde ein Lärmschutzwall als aktive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend umgesetzt. Darüber hinaus wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile wurde bestimmt.

In Abhängigkeit der Flächenanteile der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen, wie Rolllädenkästen und ggf. Lüftungseinrichtungen an der Gesamtaußenfläche des betrachteten Raumes ergeben sich die in Tabelle 8 des Gutachtens aufgeführten Schalldämm-Maße für Wände, Dächer, Fenster und deren Zusatzeinrichtungen.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für den Lärmpegelbereich I und II werden durch herkömmliche Bauteile, die dem Stand der Technik und der Wärmeschutzverordnung entsprechen, erreicht. Höhere Anforderungen an den baulichen Schallschutz entstehen unter Umständen im Lärmpegelbereich III.

¹ Vgl. Gutachten Nr. 4551, Schallschutz.biz - Dipl.-Ing. Armin Moll, 2004

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung – Teile des Lärmschuttwalles werden durch eine Wand bzw. Garage mit einer Mindesthöhe von 3,0 m ersetzt – kann laut Gutachter, ohne die immissionsschutzrechtlichen Belange für das Baugebiet ‚Kaiserlinde‘ negativ zu verändern, erfolgen.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Darstellung des Ursprungsbebauungsplans

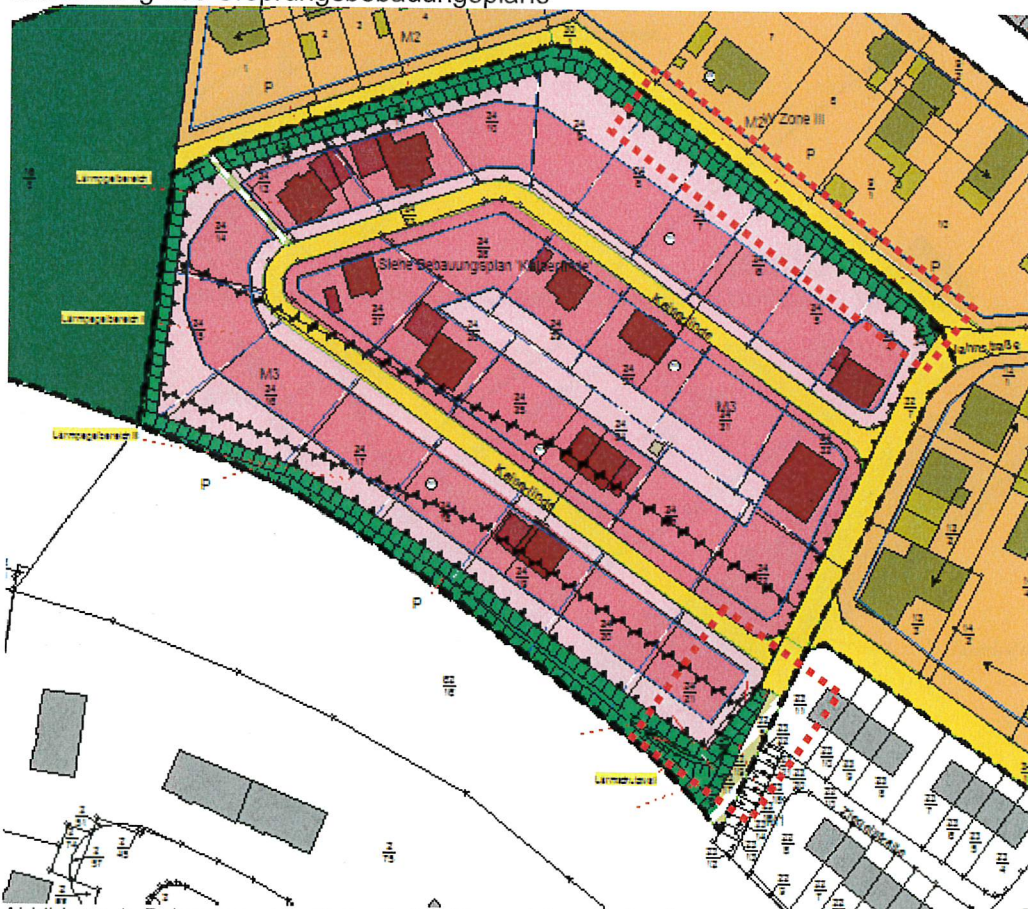


Abbildung 1: Bebauungsplan 'Kaiserlinde', Kennzeichnung der Änderungsbereiche (rot gestrichelte Linien)

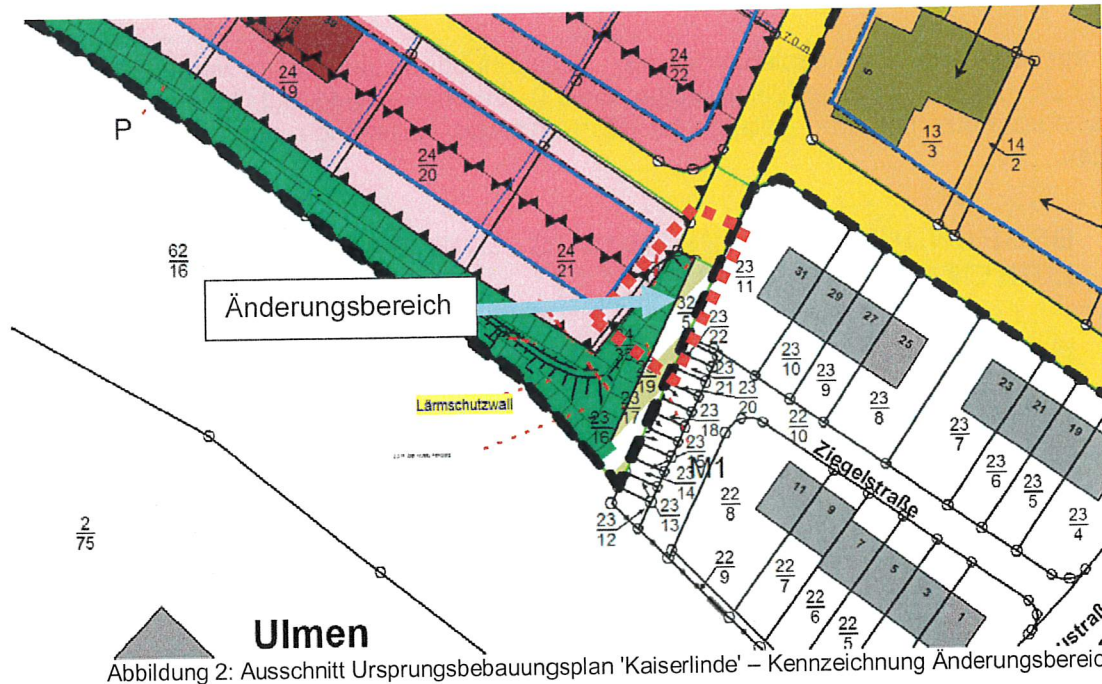


Abbildung 2: Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan 'Kaiserlinde' – Kennzeichnung Änderungsbereich

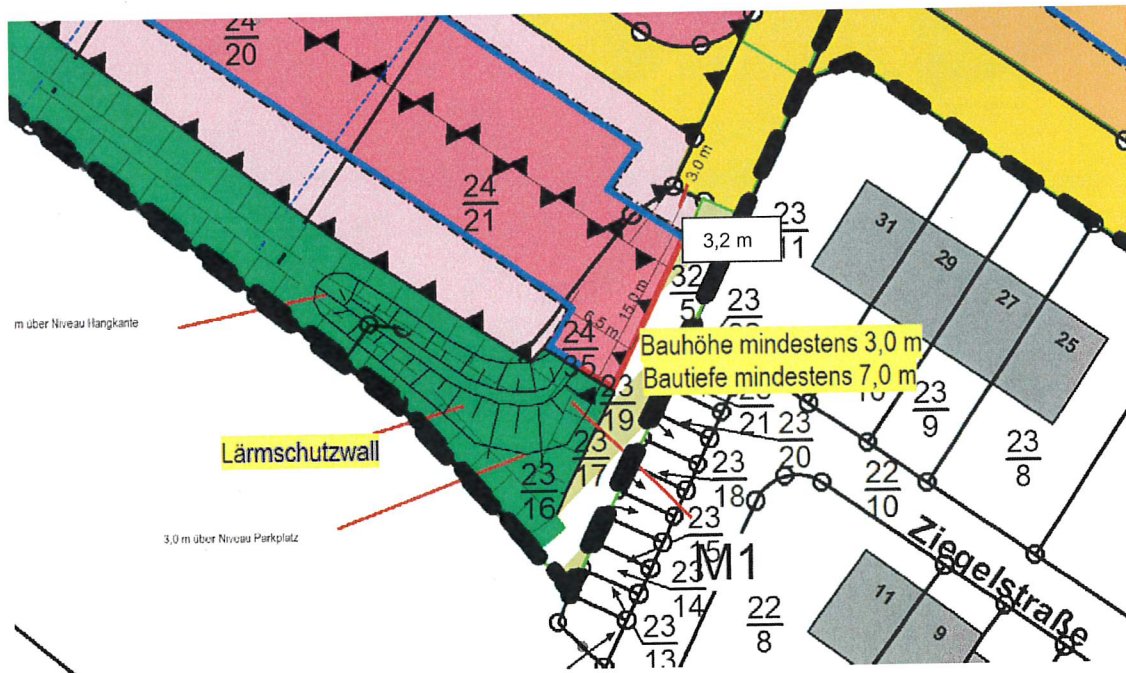


Abbildung 3: Ausschnitt Änderungsbereich 'Kaiserlinde' – Kennzeichnung Änderungsbereich
 Die Umsetzung der lärmschutzrechtlichen Belange wird durch die Festsetzung einer Baulinie erreicht, auf der die Mauer der Garage mit einer Mindesthöhe von 3,0 m und einer Länge von mindestens 7,0 m errichtet werden muss. Die Bebauung erfolgt im Sinne einer Grenzgarage.

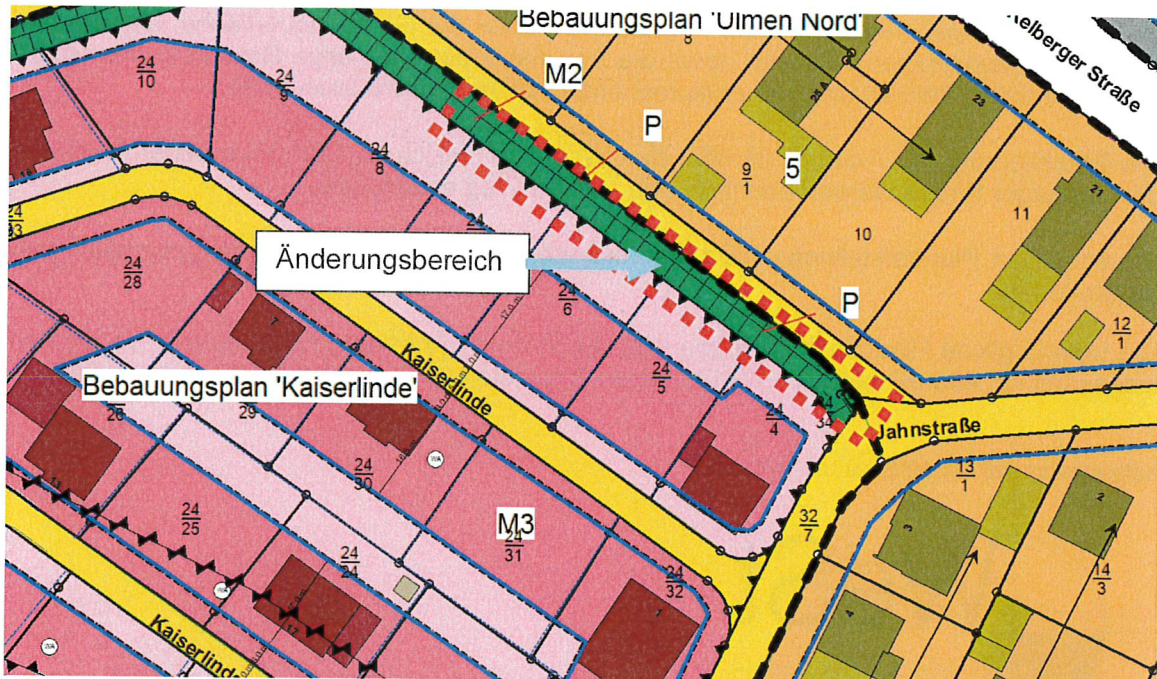


Abbildung 4: Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan 'Kaiserlinde' – Kennzeichnung Änderungsbereich

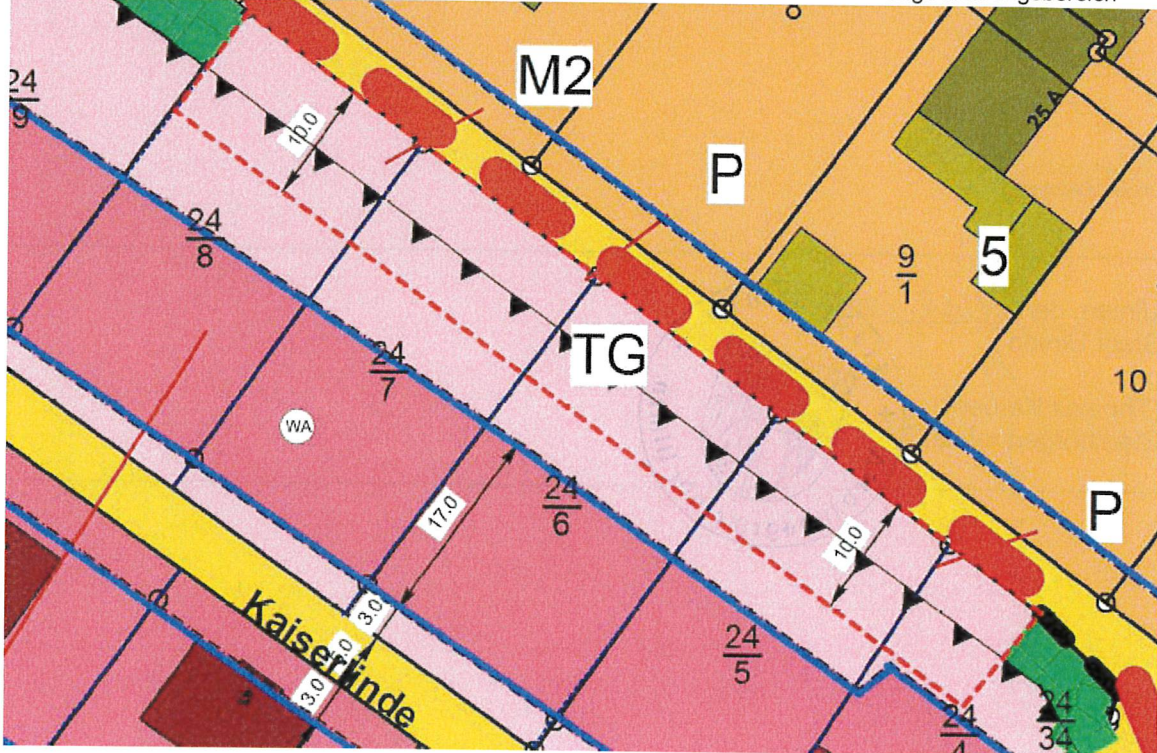


Abbildung 5: Ausschnitt Planänderung 'Kaiserlinde' –



In dem Änderungsbereich sind zukünftig Garagen unter der Geländeoberfläche, Mauern und sonstige Nebenanlagen zulässig, damit die Anwohner die ehemalige Böschung des Sportplatzes auffüllen können und hier entsprechende Nutzungen realisieren dürfen.

Die Erschließung der Anlagen ist über den Weg 30/1 gesichert. Die rückwärtigen Bereiche der Kelberger Straße werden ebenfalls über diesen Weg erschlossen.

Die sonstigen Plandarstellungen und Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten weiterhin.

Die ursprüngliche Planungskonzeption wird durch die 1. Änderung nicht berührt. Es werden insgesamt ca. 465 m² öffentliche Grünflächen zugunsten von Wohnbauflächen festgesetzt.

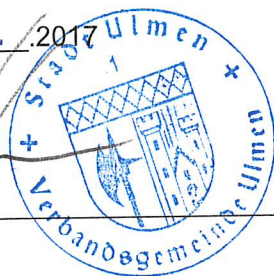
aufgestellt im Auftrag der Stadt Ulmen durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Oktober 2017

Ulmen, den 27.11. 2017
Stadt Ulmen

(Thomas Kerpen)
Stadtbürgermeister





6 TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

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

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die 'Traufhöhe' (TH) an keiner Stelle des Grundstücks 5,00 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der angrenzenden Erschließungsstraße und den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkan-



te der Dachhaut. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine 'Firsthöhe' (FH) von 9,00 m unter Beachtung o.g. unterer Bezugspunkte nicht überschritten werden.

- 3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgesetzt.

- 5 **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**

Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Garagen sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (siehe Planzeichnung).

- 6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Im Änderungsbereich (Fläche für Garagen und Nebenanlagen, siehe Planzeichnung) sind untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

- 7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

- 8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Fußweg festgesetzt.

- 9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Ein-



wirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung ist an der westlichen Baugebietsgrenze eine Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingetragen.

Es handelt sich dabei um einen Lärmschutzwall, dessen genaue Lage und Höhe aus der Planzeichnung hervorgehen. Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf den Sportplatz.

Zum anderen müssen die Außenbauteile neu zu errichtender Gebäude, einschließlich der Fenster und Rolladenkästen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989, Kapitel 5, Tabellen 8 erfüllen. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bauflächen ist für die Fassaden der Gebäude die unmittelbar zur Bundesstraße ausgerichtet sind der Lärmpegelbereich III zugrunde zu legen. Für die Nordostfassaden ist der Lärmpegelbereich II als Grundlage maßgebend (vgl. Lärmkarte Begründung).

Für Schlafräume und Kinderzimmer im Obergeschoss die in Richtung Straße orientiert sind, sind schallgedämmte automatische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

Dachform/-neigung

Im Plangebiet sind geneigte Dächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig.

Lediglich bei der Anlage von begrünten Dächern darf die Minstdachneigung unterschritten werden.

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Begrünung des Lärmschutzwalles (Maßnahme M1)

Der Lärmschutzwall ist auf 100 % der Böschungfläche ausschließlich mit Gehölzen einheimischer Arten wie folgt zu bepflanzen und zu unterhalten:

- 10 % Bäume II. Ordnung gem. Liste „B“



- und
90 % Sträucher gem. Liste „C“

Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet.

Randliche Eingrünung (Maßnahme M2)

1. Die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche (M2) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Extensivwiese einzusäen und zu pflegen.

Entsprechend der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen (M2) sind dort 18 Obstgehölze zu pflanzen und zu pflegen. Um eine ausreichende Kronenentwicklung zu gewährleisten, ist ein Pflanzabstand der Laubbäume von 8,0 - 10,0 m einzuhalten.

2. Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche (Maßnahme M3)

1. Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro 50 qm Pflanzfläche 10 Sträucher und ein Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum zu setzten sind (siehe Pflanzliste); die übrige Fläche ist durch eine trittresistente Wiesenmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Auf den privaten Grundstücksflächen vorhandene, standortgerechte Gehölzbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu sichern.

3. Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (Maßnahme 4)

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).



D. Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommerlinde

Liste „B“ - Bäume II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnußbaum
<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere

Liste „C“ - Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa tomentosa</i>	-	Filzrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen

<i>Clematis i. A.</i>	-	Waldrebe
<i>Fallopia aubertii</i>	-	Knöterich
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	-	Kletterhortensie
<i>Lonicera i. A.</i>	-	Heckenkirsche (kletternde Arten)
<i>Parthenocissus i. A.</i>	-	Wilder Wein
<i>Vitis coignetiae</i>	-	Wilder Wein
<i>Vitis cult.</i>	-	Weinrebe
<i>Wisteria i. A.</i>	-	Blauregen

(oder Sorten hieraus)

Liste „E“ - Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette	Goldpramäne	Landsberger Renette
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	Ontario
Bohnapfel	Jakob Fischer	Winterrambour



Boskoop	Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	

Birnensorten:

Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne	Williams Christ
Clapps Liebling	Gute Luise	
Conference	Vereinsdechantbirne	

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten

und Obst der Arten Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß

sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

Liste „F“ - Heckenpflanzen

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Berberis i. A.</i>	-	Sauerdorn
		(nur grünblättrige Sorten)
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Buche
<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	-	Liguster, Rainweide
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball

E. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

- 1 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- 2 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver- nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 3 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beach- ten.

Hinweise und technische Ausführungsbestimmungen:

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 DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 vom März 1989 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaß- nahmen erforderlich.
3. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerks in der Örtlichkeit mit dem Werk abgestimmt werden.
4. Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Lei- tungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
5. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.



6. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggfl. Anlegung eines Löschwasserteiches).
7. Soweit Regenwasser zur Toilettenspülung und/oder zum Wäschewaschen verwendet werden soll, bedarf die Anlage der vorherigen Genehmigung durch das Gesundheitsamt und Anzeige beim Abwasserwerk. 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 11, Seite 488) sowie der bga- Pressedienst (BI-A 507/92).
8. Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
9. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
10. Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.
11. Die Schutzbestimmungen der RVO vom 12.07.1970, Az. 55-61-4-19/70 bzw. der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW-Arbeitsblatt W101, sind zu beachten.
12. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

F Sonstige Hinweise

- 1 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.
- 2 Sollten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau entdeckt werden, so wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 3 V (Archäologische Verdachtsfläche)
Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie recht-



zeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.

- 4 Durch die Bauleitplanung wird gemäß Altablageungskataster des Landes Rheinland-Pfalz die Altablagerung, Reg.-Nr. 135 03 083-201 ‚Sportplatz Ulmen‘ berührt. Im Rahmen der Planungen wurde ein Gutachten des Ingenieurbüros WPW Geonconsult GmbH erarbeitet. Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ergebene sich keine Hinweise auf Schadstoffe. Die Analyseergebnisse der durchgeführten Proben liegen alle deutlich unter dem oPW1 des ALEX Merkblattes 02.

Allgemeine Nebenbestimmungen

1. Sollten bei den Tiefbauarbeiten unerwartete Kontaminationen oder Siedlungsabfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich die SGD zu benachrichtigen. Für diesen Fall sind die Tiefbauarbeiten durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.
 - 1.1 Das schon geborgene kontaminierte Material ist zwischenzulagern und die Baustelle abzusichern. Eine Erfassung und Dokumentation der kontaminierten Bereiche sowie der bereits geborgenen Abfälle hat durch den Gutachter zu erfolgen.
 - 1.2 Die Vorschriften zum Arbeitsschutz sind zu beachten, insbesondere die TRGS 524 Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen, die Berufsgenossenschaftliche Regel BOR 1282 (bisher ZH 1/1 83) Kontaminierte Bereiche sowie die Baustellenverordnung.
 - 1.3 Angetroffene Bodenverunreinigungen sind im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen soweit wie möglich durch Bodenaustausch zu sanieren. Durch organoleptische Ansprache und ggf. ergänzender Vor-Ort-Analytik ist sicherzustellen, dass alle wesentlichen Kontaminationen erfasst werden. Für Baugruben und Gräben von Ver- und Entsorgungsleitungen ist in diesem Fall eine gutachterliche Abnahme mit Freimessung erforderlich.
 - 1.4 Belastete Aushubmassen sind möglichst im Hinblick auf Behandlung/Verwertung oder Beseitigung nach Kontaminationsgrad/Schadstoff zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung - soweit möglich einer Bodenbehandlungsanlage - zuzuführen.
 - 1.5 Sie sind so zwischenzulagern, dass keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.
 - 1.6 Die Entsorgung von belasteten Aushubmassen und sonstigen Abfällen ist im gutachterlichen Bericht zu dokumentieren. Belege der Entsorgungsnachweise sind gemäß« der Nachweisverordnung 3 Jahre aufzubewahren und auf Verlangen den zuständigen Behörden vorzulegen.
 - 1.7 Bei Überschreitung der Z2-Werte im Feststoff für Boden der Technischen Regeln der LAGA Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (LAGA M 20) sind die Aushubmassen als besonders überwachungsbedürftige Abfälle der SAM anzudienen.