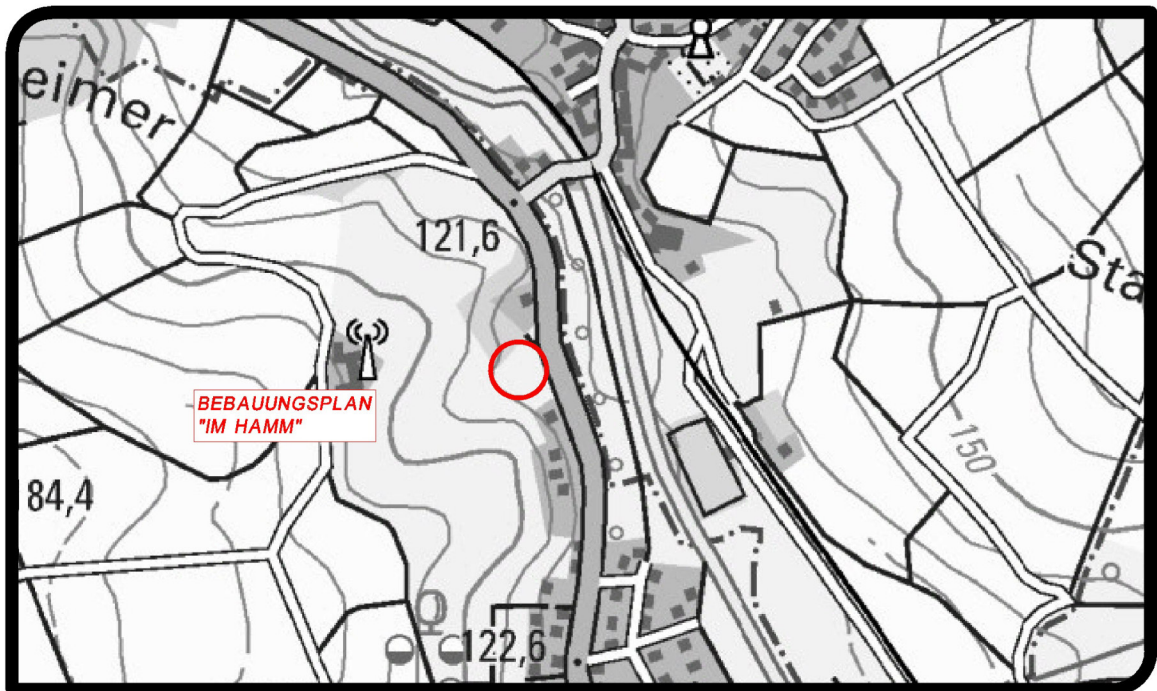


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "IM HAMM"

ORTSGEMEINDE FLACHT
VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3(2), 4(2) BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 970

DATUM: 24.07.2025

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

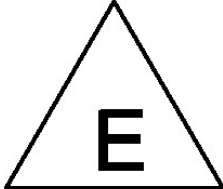
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG WA	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE II
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,3	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,6
BAUWEISE a 	DACHFORM gen. Dach 20° bis 40°

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z. B. 0,6

Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

z. B. 0,3

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



nur Einzelhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 99 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



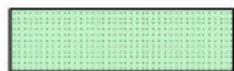
Abwasser



Abfall

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private 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

z. B. **A**

Ordnungsbereich für die Landespflege

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen



Empfohlene Grundstücksgrenze



Flächen mit Immissionsschutzbezogenen Festsetzungen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Bauverbotszone



nicht eingemessener Fahrbahnrand



Flurgrenze



Höhenschichtlinien z.B. 120 m ü. NHN



Isolinie maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
(Quelle: Immissionsschutzgutachten vom 30.01.2025, Abbildung A07)



Bereich mit 54 dB(A) und höher im Nachtzeitraum (zu Festsetzung Nr. 11.3)
(Quelle: Immissionsschutzgutachten vom 30.01.2025, Abbildung A04)

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) und (3) BauNVO)

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1, 3 bis 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,3.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Es sind max. II Vollgeschosse zulässig.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe: maximal 6,50 m
- Firsthöhe: maximal 10,00 m

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:

- Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

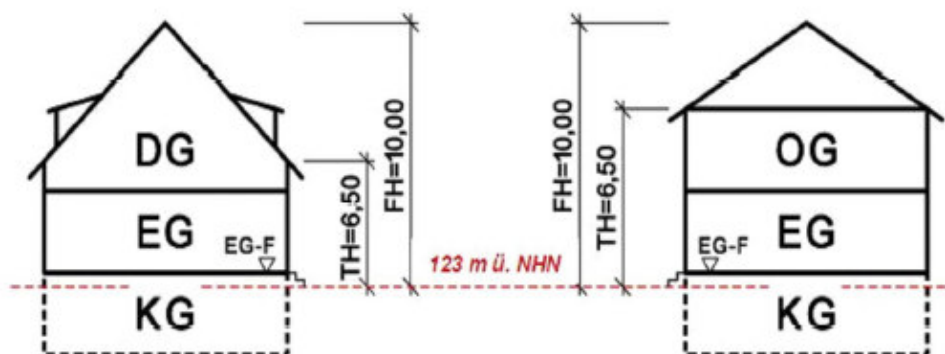


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt die NHN-Höhe von 123 m (vgl. Höhenliniendarstellung im Bebauungsplan).

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäudefrontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 15,00 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

4 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) Ziff. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße darf 400 m² nicht unterschreiten.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass Garagen und Carports nicht im 20 m Bereich zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 54 errichtet werden.

6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB oder der nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzten Flächen.

Nebenanlagen (Einfriedungen ausgenommen) dürfen nicht im 20 m Bereich zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 54 errichtet werden. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit dem LBM Diez zulässig.

7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

9 VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Ziff. 11 BauGB)

Für die Erschließung der Baugrundstücke auf dem Flurstück 22, Flur 3, Gemarkung Flacht ist auf dem Flurstück 12/2 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Flacht eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN/MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND/ODER VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) ZIFFER 14 UND 20 BAUGB)

10.1 ORDNUNGSBEREICH A – ENTWICKLUNG EXTENSIV GENUTZTER DAUERGRÜNLANDBEREICHE

Im Ordnungsbereich A ist eine extensive Wiesennutzung zu entwickeln und zu pflegen. Die Wiese ist als Extensivwiese durch zweischürige, jährliche Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Zur Aushagerung der vorhandenen Wiesenfläche ist in den ersten zwei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchzuführen. Ab dem dritten Jahr sind die Flächen ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist dabei nicht vor Anfang Juli vorzunehmen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mineralische und sonstige organische Düngung ist untersagt.

10.2 ORDNUNGSBEREICH B – AUSSENGEBIETSWASSERBESEITIGUNG

Innerhalb des Ordnungsbereiches B ist unter Berücksichtigung des zulässigen Mulden-Wall-Systems nur artenreiche Extensivwiese anzulegen und zu pflegen. Hier ist artenreiches Regiosaatgut zu verwenden.

10.4 ORDNUNGSBEREICH C – ANLAGE EINER VERSICKERUNGSMULDE

Anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten und der schadlosen Versickerung zuzuführen.

Innerhalb des Ordnungsbereichs C ist ein naturnahes, begrüntes Erdbecken anzulegen. Die Freiflächen innerhalb der Versickerungsmulde und in den Randbereichen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen.

10.5 ORDNUNGSBEREICH D – ENTWICKLUNG EXTENSIV GENUTZTER DAUERGRÜNLANDBEREICHE

Im Ordnungsbereich D ist eine extensive Wiese anzulegen. Die Wiese ist als Extensivwiese durch zweischürige, jährliche Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Zur Aushagerung der vorhandenen Wiesenfläche ist in den ersten zwei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchzuführen. Ab dem dritten Jahr sind die Flächen ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist dabei nicht vor Anfang Juli vorzunehmen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mineralische und sonstige organische Düngung ist untersagt.

11 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG (§ 9 (1) ZIFFER 24 BAUGB)

PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

11.1 MASSNAHMEN DER ARCHITEKTONISCHEN SELBSTHILFE

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm auf der B 54 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in einem Abstand von bis zu 7 m zur östlichen Grenze des Baufensters, öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, unzulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit

- der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 54 dB(A) in der Nacht eingehalten wird oder
- für mindestens ein betroffenes Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Maßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit ergriffen werden, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone oder Prallscheiben, durch die der Beurteilungspegel des Verkehrslärms gemindert wird und einen Zielwert von 50 dB(A) vor dem Fenster nicht überschreitet. Die Maßnahmen dürfen aus öffentbaren, verschiebbaren und faltbaren Elementen bestehen.

11.2 MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten, maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

11.3 SCHALLGEDÄMMTE LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln $> 54 \text{ dB(A)}$ nachts (siehe gekennzeichnete Bereich in der Planzeichnung) zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügt, bei dem der Beurteilungspegel nachts den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Hinweis: Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung.

12 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

12.1 PAUSCHALE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG (PRIVAT)

Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es sind mindestens 20 Sträucher zu setzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsröse, Schwarzer Holunder

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziff. 1 und § 88 (6) LBauO)

13.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

Hinweis: Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

13.2 DACHGESTALTUNG

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

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthautyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben und keine Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser zulässig.

14 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziff. 3 und § 88 (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (d.h. Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,1 m Höhe, gemessen von Oberkante Straßenfläche, zulässig.

Lebende Einfriedungen (Hecken und ähnliches) sind von dieser Beschränkung ausgenommen. An allen übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Regelung der Landesbauordnung.

15 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziff. 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass „gefangene Stellplätze“ hierbei nicht angerechnet werden.

16 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND (6) LBAUO)

**PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / OBERFLÄCHEN-
GESTALTUNG**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Es wird empfohlen zur Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Baugrundstücksflächen Zisternen anzulegen.

Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist den Verbandsgemeindewerken sowie dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Bauverbotszone zur B 54: Für bauliche Anlagen auf dem Flurstück 22, Flur 3, Gemarkung Flacht ist ein Abstand von mindestens 20,00 Meter vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 54 einzuhalten.

Verkehrliche Erschließung: Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbaufläche darf nur über die vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Verkehrsflächen der Parz.-Nummern „12/1 und 12/2 tlw.“ erfolgen. Der Herstellung von unmittelbaren Zufahrten oder Zugängen an die freie Strecke der B 54 zur Erschließung des o.a. Plangebietes wird von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Diez nicht zugestimmt.

Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Bauverbotszone: Im Bereich der Bauverbotszone (20 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 54) sind im Fall von Abgrabungen und Aufschüttungen diese mit gesonderten Planunterlagen (in der Regel Lageplan im Maßstab 1:250, Querprofile) dem Landesbetrieb Mobilität Diez (LBM Diez) zur Genehmigung vorzulegen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Bei Begrünung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Es wird empfohlen zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts an Gebäuden und in Gärten Ersatzkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Zaunanlagen und Kleintierdurchlässigkeit: Einfriedungen sollten sockelfrei gestaltet und so ausgeführt werden, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Ortsgemeinde Flacht weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen gestaltet werden. Ergänzend wird auf Ziffer 15 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Einfriedungen entlang der Bundesstraße 54: Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecken der B 54 lückenlos einzufrieden. Die Einfriedung ist sichtdurchlässig zu gestalten.

Baumpflanzungen entlang von Bundesstraßen: Bei Neuanpflanzungen von Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs sind zwingend die Vorgaben der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS) einzuhalten. Dies bedeutet, dass ohne den Einsatz von passiven Schutzeinrichtungen bei günstigem Trassenverlauf ein Abstand von mindestens 7,50 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraßen, einzuhalten ist.

Entwässerung im Nahbereich der Bundesstraße: Es ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen. Dem Straßengelände, insbesondere den offenen Gräben entlang der B 54 dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der B 54 dürfen ohne vorherige Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht verändert werden.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.

Entwässerungssatzung: Entsprechend der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Aar-Einrich und der DIN 1986 hat der Grundstückseigentümer Räume, die Entwässerungseinrichtungen enthalten und unterhalb der Rückstauenebene liegen, gegen Rückstau aus der Kanalisation durch eine Rückschlagklappe bzw. eine Abwasserhebeanlage zu schützen. Die Rückstauenebene ist die Straßenoberkante.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Hinweis auf § 3 Abs. 2 Garagen- und Stellplatzverordnung (GarStellVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, zu melden (0261/ 6675-3000). Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Müllentsorgung: Bewohner und Anlieger des privaten Baugrundstücks im Plangebiet haben an den Abfuhrtagen die jeweiligen Abfallbehälter am bestehenden Einfahrtsbereich zu der öffentlichen Verkehrsfläche zu platzieren und dabei sicherzustellen, dass eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs nicht erfolgt.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).