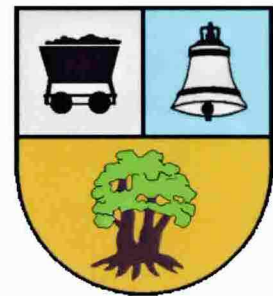


# TEXTFESTSETZUNGEN

ZUM

## BEBAUUNGSPLAN „PLÄTHCHEN“

ORTSGEMEINDE FREIRACHDORF



VERBANDSGEMEINDE SELTERS

WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

### RU-PLAN

Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen

Telefon: 06435 – 5090 – 0

E-Mail: [info@ru-plan.de](mailto:info@ru-plan.de)

Internet: [www.ru-plan.de](http://www.ru-plan.de)



## A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-2 BauNVO):
1. Wohngebäude sowie
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO):
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 1.4 Unzulässig sind (§§ 4 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  2. Anlagen für Verwaltungen,
  3. Gartenbaubetriebe sowie
  4. Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung sowie durch die Höhe der Gebäude (H) als Höchstgrenze wie folgt festgelegt:
- 2.2 **GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Z = II**
- 2.3 **Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß:**  
**H = 10,0 m** für Satteldächer und sonstige geneigte Dachformen über 16 Grad  
**H = 9,0 m** für einseitige Pultdächer über 16 Grad  
**H = 8,5 m** für Flachdach und flachgeneigte Dächer von 0 bis 16 Grad
- 2.4 **Bezugspunkt:**  
**Oberer Bezugspunkt** ist die obere Dachbegrenzungskante (Firstlinie bei geneigten Dächern, Oberkante Abschluss Attika bei Flachdächern) an der zur Straße gelegenen Gebäudeseite in Fassadenmitte. Als **unterer Bezugspunkt** für die Gebäudehöhe gilt die angrenzende Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes (Oberkante Fahrbahn) ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.
- 2.5 Überschreitungen der zulässigen oberen Dachbegrenzungskante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlage) sind um bis zu max. 1,0 m zulässig.

### 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des WA-Gebiets ist die **offene Bauweise** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind **Einzel-** und **Doppelhäuser** zulässig.

### 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- 4.1** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 4.2** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind von jeglicher Bebauung, die eine Höhe von 1,0 m über Straßenniveau übersteigt, grundsätzlich freizuhalten (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälter- bzw. Mülleinhausungen, Einfriedungen sowie zu den Seiten vollständig offene und überdachte Stellplätze.
- 4.3** Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 6,0 m - gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - auf dem Baugrundstück einzuhalten.

### 5 Höchstzahl zulässiger Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelwohngebäude dürfen maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden. Pro Doppelhaushälfte darf maximal eine Wohneinheit errichtet werden.

### 6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

#### Extensivierung von Grünland

(Gemarkung Freirachdorf, Flur 13, Flurstück 83 (tw.) (Maßnahme A1) sowie Flur 8, Flurstück 3 und 6 (Maßnahme A2))

Das Grünland ist durch Reduzierung der Nutzungsintensität als Extensivwiese zu entwickeln. Die erfolgreiche Umsetzung ist anhand eines zehnjährigen Monitorings aufzuzeigen.

#### Pflege der Extensivwiese:

1-2-malige Mahd im Jahr, frühester Schnitt ab Ende Juni / Anfang Juli, Abtransport des Mähgutes sowie Verzicht auf jegliche Düngung

**oder**

extensive Beweidung (bei ausschließlicher Beweidung: Beweidungsdichte 0,3 bis 1,2 raufutterverzehrende Großvieheinheiten je Hektar (RGV/ha) im Jahresdurchschnitt) mit Rindern, Schafen, Ziegen oder Pferden (Umtriebsweide, keine Stand- oder Dauerweide)

## 7 Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 7.1** Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Als allgemeines Pflanzgebot sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens wahlweise ein Laubbaum 1. / 2. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm und zusätzlich drei Sträucher aus der Pflanzenvorschlagsliste unter Teil A, Ziff. 7.5 zu pflanzen. Vorhandene und gem. Teil A, Ziff. 7.2 zu pflanzende Laubbäume und Obstbaumhochstämme können angerechnet werden.
- 7.2** Die privaten Grundstücksflächen entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind auf einer Breite von 3 m einzugrünen. Hierzu ist eine einreihige Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen mit einem Pflanzbedarf von einem Laubbaum 2. Ordnung und neun Sträuchern je 15 m Heckenlänge zu pflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter Teil A, Ziff. 7.5). Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und können auf die zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.
- 7.3** Die zwischen vorderer Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegenden unbebauten Flächenteile sind als vegetationsreiche Grünflächen mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln. Zulässig ist die Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.
- 7.4** Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:
- Laubbäume 1. Ordnung: Stammumfang 14-16 cm
  - Laubbäume 2. Ordnung: Stammumfang 10-12 cm
  - Obstbaumhochstämme: Stammumfang 8-10 cm
  - Sträucher: 2xV, 60-100 cm

### 7.5 Pflanzenvorschlagsliste

| Deutscher Name          | Botanischer Name           |
|-------------------------|----------------------------|
| <b>Bäume 1. Ordnung</b> |                            |
| Bergahorn               | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Eßkastanie              | <i>Castanea sativa</i>     |
| Silberlinde             | <i>Tilia tomentosa</i>     |
| Sommerlinde             | <i>Tilia platyphyllos</i>  |
| Stieleiche              | <i>Quercus robur</i>       |
| Traubeneiche            | <i>Quercus petraea</i>     |
| Winterlinde             | <i>Tilia cordata</i>       |
| <b>Bäume 2. Ordnung</b> |                            |
| Eberesche               | <i>Sorbus aucuparia</i>    |
| Elsbeere                | <i>Sorbus torminalis</i>   |
| Feldahorn               | <i>Acer campestre</i>      |
| Hainbuche               | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Mehlbeere               | <i>Sorbus intermedia</i>   |
| Salweide                | <i>Salix caprea</i>        |
| Speierling              | <i>Sorbus domestica</i>    |

|                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| Traubenkirsche          | <i>Prunus padus</i>             |
| Wildäpfel               | <i>Malus i. S.</i>              |
| Wildbirne               | <i>Pyrus pyraeaster</i>         |
| <b>Sträucher</b>        |                                 |
| Eingrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i>       |
| Gewöhnlicher Liguster   | <i>Ligustrum vulgare</i>        |
| Gewöhl. Pfaffenhütchen  | <i>Euonymus europaeus</i>       |
| Gewöhl. Schneeball      | <i>Viburnum opulus</i>          |
| Hainbuche               | <i>Carpinus betulus</i>         |
| Hasel                   | <i>Corylus avellana</i>         |
| Hundsrose               | <i>Rosa canina</i>              |
| Kornelkirsche           | <i>Cornus mas</i>               |
| Roter Hartriegel        | <i>Cornus sanguinea</i>         |
| Schlehe                 | <i>Prunus spinosa</i>           |
| Schwarzer Holunder      | <i>Sambucus nigra</i>           |
| <b>Obstbäume</b>        |                                 |
| <b>Apfelsorten</b>      | <b>Birnsorten</b>               |
| Boskoop                 | Bergamotte                      |
| Gravensteiner           | Gellerts Butterbirne            |
| Jakob Lebel             | Großer Katzenkopf               |
| Kaiser Wilhelm          | Grüne Jagdbirne                 |
| Kleiner Bohnapfel       | Gute Graue                      |
| Gelber Bellefleur       | Pastorenbirne                   |
| <b>Pflaumensorten</b>   | <b>Kirschsorten</b>             |
| Hauszwetschge           | Große Schwarze Knorpelkirsche   |
| Anna Späth              | Hedelfingers Riesenkirsche      |
| Löhrpflaume             | Schneiders Späte Knorpelkirsche |

## 8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden auf den angrenzenden privaten Grundstücken vorgesehen. Auf die weiteren Hinweise unter Teil C, Ziff. 8 wird verwiesen.

## 9 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die sonstigen geeigneten Maßnahmen zum Ausgleich auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebiets dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Aufgrund der Flächenbilanz werden die festgesetzten Kompensationsflächen und –maßnahmen wie folgt zugeordnet:

|                                            |        |
|--------------------------------------------|--------|
| <b>Privat (Baugrundstücke):</b>            | 78,0 % |
| <b>Öffentlich (Straßenverkehrsfläche):</b> | 22,0 % |

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO)

### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### **Dachgestaltung**

Bauliche Anlagen sind mit Flachdach sowie mit geneigtem Dach mit einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig.

### **2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

**2.1** Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässigen Nutzung benötigt werden, mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten zwischen Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Auf Textfestsetzungen unter Teil A, Ziff. 4 und 7.3 wird verwiesen.

**2.2** Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig. Umlaufende Traufstreifen des Wohnhauses in einer Breite von max. 0,8 m sind davon ausgenommen.

**2.3** Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein flächenmäßiger Nadelholzanteil von 10 % nicht zu überschreiten.

### **3 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

**3.1** Einfriedungen und Stützmauern zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen wie Mauern, Zäune und Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedung straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stützmauer und Einfriedung zusammen von 1,2 m zulässig. Für die übrigen Grenzen gelten die Regelungen der LBauO.

#### **3.2 Bezugspunkt**

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsanlagen ist die Oberkante der fertigen Verkehrsanlage, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

### **4 Zahl der notwendigen Stellplätze**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

## C. Hinweise und Empfehlungen

(nicht rechtsverbindlich)

### 1 Niederschlagswasser

#### 1.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um eine Überlastung des Vorfluters durch die zukünftig stärkere Befestigung der Flächen im Plangebiet zu vermeiden, wird ein zweiteiliges Entwässerungssystem vorgesehen. Neben einem bereits bestehenden Erdbecken an der *Wiesenstraße* werden Maßnahmen auf den Privatflächen vorgesehen, um das erforderliche Speichervolumen zu erreichen.

Mit dem Bauvertrag erfolgt die Verpflichtung, eine Regenrückhalteanlage auf eigene Kosten fachgerecht auf dem Bauplatz herzustellen, zu nutzen und zu warten. Die Verpflichtung zur dauerhaften Nutzung der Regenrückhalteanlage mit regelmäßiger Kontrolle und Wartung schließt auch die unverzügliche Reparatur von schadhaften Teilen, z. B. der Drosseleinrichtung ein. Bei einem Grundstücksverkauf geht die Verpflichtung auf die neuen Grundstückseigentümer über, hierauf ist im Verkaufsvertrag hinzuweisen.

Auf den privaten Baugrundstücken sind technisch nachprüfbar Regenrückhalteanlagen, z.B. als Zisterne oder Rigolenkorb, mit einem Retentionsspeichervolumen von 6 m<sup>3</sup> und einer Drosselmenge von durchgehend 0,5 l/s herzustellen und fachgerecht zu warten. Der Anschluss des (von allen neu zu befestigten Flächen) anfallenden Niederschlagswassers an diese Regenrückhalteanlagen erfolgt entsprechend der Satzung der VG Selters für Trennsysteme.

Die Regenrückhalteanlagen erhalten ein spezielles Speichervolumen und einen gedrosselten Abfluss, um bei starken oder langanhaltenden Regenfällen eine Pufferwirkung zu entfalten. Der Drossel- und Notablauf erfolgt in die entlang der Erschließungsstraßen geplanten Regenwasserkanäle.

Um die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht einzuschränken, sind die Anlagen privat zu planen. So ergibt sich eine größtmögliche Auswahl an Lageanordnungen und Systemen, von denen nachfolgend eine beispielsweise vorgestellt wird. Außerdem ist es möglich, durch zusätzliches Dauerstauvolumen eine gleichzeitige Brauchwassernutzung zu ermöglichen. Das geplante System ist vorab von den Verbandsgemeindewerken Selters freizugeben und nach Herstellung der Anlage abzunehmen.

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Eine Brauchwassernutzung (z.B.: Gartenbewässerung, Bewässerung der Laubgehölze / Obstbäume) wird empfohlen. Eine Verwendung als Brauchwasser mit anschließender Zuleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist mit den zuständigen Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Brauchwasseranlagen sind nach § 13 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers wird ein Wasserrechtsverfahren nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt. Entsprechende wasserrechtliche Detailpläne werden in Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle für Wasser- und Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Montabaur erstellt.

## **1.2 Gefährdung durch Starkregen**

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

## **2 Maßnahmen zum Bodenschutz, Baugrund**

### **2.1 Geologie/Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind daher die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Der Oberboden soll während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, insbesondere die nachfolgend aufgeführten, sind zu beachten.

Die DIN 18300 (Erdarbeiten) ist zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sind zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) und der DIN 4124 (Baugruben und Gräben – Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sind zu beachten.

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531), wird hingewiesen.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Neben der Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund wird dringend empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insb. Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen und einen Baugrundgutachter bzw. Sachverständigen für Altbergbau einzuschalten.

## 2.2 Bergbau / Altbergbau

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht und es ist kein Altbergbau dokumentiert. Das Plangebiet wird von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Rossbach kons.“ überdeckt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen nicht vor. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die Ausgleichsflächen wurden nicht in Bezug auf Bergbau geprüft. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine Anfrage beim Landesamt für Geologie und Bergbau in Mainz zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

## 2.3 Radonpotenzial

Beim Bau von Aufenthaltsräumen und Innenräumen sind Schutzmaßnahmen nach § 123 StrlSchG bei Radonexpositionen in der Luft zu berücksichtigen. Im Bereich des Vorhabens liegt der Radonwert der Bodenluft bei 38,8 kBq/m<sup>3</sup> und übersteigt den vom Bundesamt für Strahlenschutz empfohlenen Richtwert von 100 Bq/m<sup>3</sup>. Seitens des Bauherrn sind daher eigenverantwortlich Untersuchungen zu orientierenden Radonmessungen vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen Situation im Plangebiet angepasst werden müssen. Auf Grundlage der Ergebnisse sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Es werden folgende Präventionsmaßnahmen gem. der Radonvorsorge empfohlen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke > 15 cm) im Bereich von Aufenthaltsräumen und Arbeitsplätzen.
- Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdrucks.

## 2.4 Geologiedatengesetz

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geo-ldg.lgb-rlp.de/> zur Verfügung.

## 2.5 Altlasten

Ausweichlich des Altlastenkatasters haben sich keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben. Eine absolute Unbedenklichkeit kann hieraus jedoch nicht gefolgert werden.

### **3 Archäologische Denkmalpflege**

#### **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie**

Bislang liegen im Planbereich oder im direkten Umfeld keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird das Plangebiet aus topographisch-geographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können jedoch bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz unter [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 - 6675 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz unter [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder 0261 – 6675 3032 zu richten.

#### **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege**

Es ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß §§ 3, 4 und 5 DSchG RLP denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen. Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern. Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG RLP das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

### **4 Leitungen der Versorgungsunternehmen**

- 4.1** Die Leitungen der verschiedenen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser) sind in einer gemeinsamen Leitungstrasse zu verlegen und durch entsprechende Bauweisen (z.B. durch Pflaster, Verlegung von Leerrohren) so zu gestalten, dass Erweiterungen für die Herstellung von zusätzlichen Hausanschlüssen, Reparaturarbeiten, usw. ohne Beschädigung der fertigen Straßendecke erfolgen.

#### 4.2 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungen

Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Bereich der angesprochenen Versorgungsleitungen sind im Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hierzu einige Hinweise:

- Bei Baumpflanzungen sind die Anforderungen gemäß DIN 19820 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- Der Abstand von Baumachse und Kabel darf 2,0 m und zwischen Baumachse und Gasrohr 2,5 m nicht unterschreiten. Bei geringeren Abständen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen mit dem zuständigen Versorgungsträger zu prüfen.

#### 5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Koblenz

Aktuelle Pläne sind über die [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de) sowie <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> zu erhalten. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen ist es erforderlich, sich mindestens 3 Monate vor Baubeginn unter folgender Kontaktadresse mit der Telekom in Verbindung zu setzen: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Gediga, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; E-Mail: [Thomas.Gediga@telekom.de](mailto:Thomas.Gediga@telekom.de)) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; E-Mail: [Daniel.Wagner02@telekom.de](mailto:Daniel.Wagner02@telekom.de)).

#### 6 Durchführung von Begrünungsmaßnahmen

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Bei allen Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen nach Landesnachbarschaftsgesetz einzuhalten.

#### 7 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist das Roden der Gehölze im Plangebiet nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

#### 8 Maßnahmen im Zuge der Erschließung

Im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Urgelände auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken möglich. Aus Maßstabsgründen sind diese nicht in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Pflichten des Eigentümers gemäß § 126 BauGB zur Duldung von Einrichtungen auf seinem Grundstück wird verwiesen. Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Fundamente der Bord- und Randsteine sind auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

## **9 Befestigung von Wegen und Zufahrten**

Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Zugangsbereiche auf den Baugrundstücken sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, sog „Ökopflaster“, Rasengittersteine, Rasenpflaster, breitfugiges Pflaster, o.ä.) zu befestigen.

## **10 Einsicht in Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Selters, Am Saynbach 5-7 in 56242 Selters/Westerwald eingesehen werden.

Weiterführende Hinweise der Versorgungsträger sowie der Träger öffentlicher Belange sind der Begründung zu entnehmen.

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eingehalten.

Freirachdorf, den 1. 06. 2026



(Hans Peter Hebel)

Ortsbürgermeister



## Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
8. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert am 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
11. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
12. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** – 16. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
13. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – **DSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 22.12.2025 (GVBl. S. 738)
14. Landesstraßengesetz (**LStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
15. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
17. Raumordnungsgesetz (**ROG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)