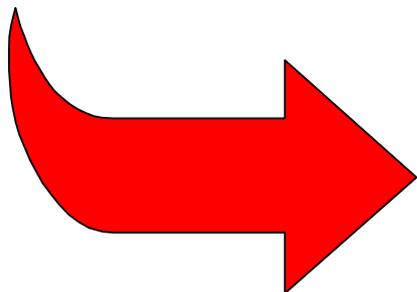


BPL „Wohnen am Bahnhof“, 2. Änderung Stadt Hagenbach

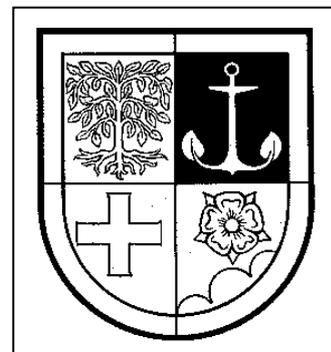
• TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN**



**STAND: 11.09.2014
RECHTSKRAFT: 05.12.2014**

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 - 94 10 40
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Diese Höchstwerte können ausgenutzt werden, soweit die Festsetzung der überbaubaren Flächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die im Plan angegebene Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird wie folgt bestimmt:

Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Wand und Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante der Straße von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.

Für Hausgruppen und Doppelhäuser wird eine Mindestwandhöhe vorgeschrieben. Diese darf max. 1,0 m unter der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten max. Wandhöhe liegen.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den Grundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze bis zu einer max. Größe von 10 m² zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

Von der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur Bahnfläche ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von mind. 4,50 m einzuhalten.

Hinweis: Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind zu beachten.

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

Offene Bauweise, zulässig sind gemäß Planeinschrieb Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser. Werden innerhalb der offenen Bauweise Hausgruppen errichtet, so sind diese auf maximal vier Gebäude begrenzt.

1.5 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind zu beachten und dürfen durch Hauptgebäude nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen (Erker, Terrassen, o.ä.) bis 2 m Tiefe zugelassen werden.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Von der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur Bahnfläche ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von mind. 4,50 m einzuhalten.

Auf Garagenzufahrten dürfen offene Stellplätze auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze angelegt werden.

Hinweis: Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind zu beachten.

1.7 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude dürfen maximal zwei Wohnungen vorgesehen werden. Hiervon dürfen Wohngebäude in Hausgruppen (Reihenhäuser) maximal eine Wohnung beinhalten.

1.8 Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB; § 8 BNatSchG)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung und als Immissionsschutz sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Einzelstandorte der Bäume können bei zwingenden Gründen bis zu 3,0 m verschoben werden.

Pflanzgebot: östliche und südliche Abgrenzung

Die Schutzpflanzung ist in einer Breite von 3,0 m als eine geschlossene, mind. 2-reihige Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen gem. nachfolgender Artenliste 2xv o. B., 60/100, auszuführen. Dabei soll der Pflanzabstand 1,20 – 1,50 m und der Reihenabstand 1,50 m betragen.

Die Hecke ist mit Beginn der Baumaßnahme zu pflanzen (die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten). Mit Vorlage der Bauanträge/Bauunterlagen sind der Baugenehmigungsbehörde/Verbandsgemeindeverwaltung vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) vorzulegen. Sie werden nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

Allgemein

Festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bauarbeiten umzusetzen. Eine Inanspruchnahme von Bahnflächen bei der Umsetzung von Pflanzgeboten ist unzulässig.

1.9 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan dargestellten bestehenden Bäume sind zu erhalten, während der Bauzeit gem. DIN 18920 zu schützen, innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer fachgerecht zu pflegen und falls stark abgängig oder nicht mehr standsicher, gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

1.10 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind nach DIN 4109 mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen gem. Tab. 8 auszuführen (siehe folgende Tabelle).

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
	dB (A)“	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	Bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Für den Bereich sind die Festsetzungen des Lärmpegelbereichs III (Gebäuderückseite) bzw. II (Seitenflächen) maßgebend. Dabei ist ein Schalldämm-Maß von $R'_{w, res.} = 35$ dB erforderlich.

Darüber hinaus siehe Empfehlung unter Pkt. 3.10 der Hinweise.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 88 Abs. 1 Nr.1 LBauO)

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen ist auch das Pultdach zulässig. Die im Plan angegebenen Dachneigungen sind zu beachten, sie gelten nur für Hauptgebäude.

Hausgruppen und Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen jeweils in Bezug auf Dachneigung, Firstrichtung und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden.

Flachdächer sind ausschließlich bei Garagen und Nebengebäuden und nur mit Dachbegrünung zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Ziegel- oder Betondachsteine zu verwenden. Als Dachfarbe sind nur Rot-Töne zulässig. Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

2.2 Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachaufbauten sind in vertikaler Verlängerung der Fassadenöffnungen zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1.50 m, vom First und von der Traufe ist ein Abstand von mind. 2 Ziegelreihen einzuhalten.

Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf gleicher Höhe anzuordnen und es ist ein einheitliches Format zu wählen. Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Breiten 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Eine Gaube darf jedoch nicht breiter als 2,60 m sein. Zulässig sind Sattel-, Dreieck- oder Schleppdachgauben.

Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zu einer Länge von 1/3 der Trauflänge zulässig, jedoch nicht breiter als 2,50 m. Vom Ortgang ist mind. 1.50 m, von der Traufe und vom First mind. 0.50 m Abstand einzuhalten.

Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Zwerch- und Nebengiebel dürfen nur mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge errichtet werden. Sie müssen von der Giebelwand mind. 2.50 m Abstand einhalten und mit ihrer Firsthöhe mind. 0.50 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

2.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zu öffentlichen Straßen und Wegen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Im Bereich der bestehenden Linden ist darauf zu achten, dass an der Rinde und den Wurzeln kein Schaden entsteht.

Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen.

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Bahnfläche (Gleiskörper) hin ist eine Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 1,20 m Höhe und einer Maximalhöhe von 2,0 m vorzusehen. Die Inanspruchnahme von Bahnflächen ist dabei unzulässig.

2.4 Mülltonnenstandplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Freistehende Müllschränke innerhalb der Vorgärten sind nicht gestattet. Auf dem Grundstück sind Mülltonnen in Verbindung mit dem Haus, der Garage oder in Verbindung mit Mauerteilen unterzubringen, so dass sie mit diesen eine gestalterische Einheit bilden.

2.5 Parabolantennen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Parabolantennen dürfen einen Durchmesser von max. 90 cm aufweisen, die Farbe der Antennen ist dem Standort anzupassen (z.B. der Dachfarbe).

2.6 Flächenversiegelung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Anlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen z.B. als wassergebundene Decke, mit Rasengittersteinen, als Schotterrasen oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien.

2.7 Begrünungsmaßnahmen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Fassadenbegrünung:

Garagen, Nebengebäude und Einfriedigungsmauern müssen mit Kletterpflanzen gem. nachfolgender Artenliste begrünt werden. Für Wohngebäude sollte an geeigneten Stellen ebenfalls eine Begrünung mit Kletterpflanzen vorgesehen werden. Dies verhindert die Aufheizung der Gebäudeoberflächen. Außerdem dienen sie zur Verbesserung der ökologischen Ausstattung und Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes.

Stellplatzbegrünung:

Stellplätze sind mit Bäumen gem. nachfolgender Artenliste, 3xv, o.B., 18/20, zu überpflanzen. Dabei gilt als Richtwert 1 Baum pro 4 Stellplätze. Die Mindestgröße der Pflanzscheiben beträgt 2 x 2 m. Die Pflanzscheibe ist mit heimischen Bodendeckern oder Stauden gem. nachfolgender Artenliste zu begrünen.

ANHANG PFLANZLISTE

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Haselnuss	-	Corylus avellana
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Kreuzdorn	-	Rhamnus carthartica
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Pflaume	-	Prunus domestica
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Salix spec.	-	Salix-Arten
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Bäume:

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wildapfel	-	Malus sylvestris
Wildbirne	-	Pyrus pyraister
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Birke	-	Betula pendula
Stieleiche	-	Quercus rubra
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Walnuss	-	Juglans regia
Winterlinde	-	Tilia cordata

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

Bodendecker und Stauden:

Scheinbeere	-	Gaultheria procumbens
Niedriges Johanniskraut	-	Hypericum calcinum
Heckenkirsche	-	Lonicera pileata
Schattengrün	-	Pachysandra terminalis
Waldsteinie	-	Waldsteinia

Kletterpflanzen

Efeu	-	Hedera helix
Schlingknöterich	-	Polygonum aubertii
Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum
Waldrebe	-	Clematis vitalba

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Ökologische Empfehlungen

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser empfohlen.

Die konzentrierte Einleitung des Niederschlagswassers (z.B. über Sickerschächte) bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis gem. § 31 WHG. Lediglich die breitflächige Versickerung stellt keinen Benutzertatbestand des Grundwassers dar und ist daher genehmigungsfrei.

3.2 Bodenschutz

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
- Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
- Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
- Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenresten, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben, etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling)
- Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

3.3 Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in der neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.4 Telekom

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Neustadt so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.5 Grünanlagen

Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 sind zu beachten.

3.6 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten (mindestens 8 Wochen vorher) anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 Nr.10, S. 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende Fund unverzüglich über die Verbandsgemeindeverwaltung sofort dem Amt für Vor- und Frühgeschichte zur Vornahme ihrer Bergung zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherr jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3.7 Grundwasser

Wegen der geringen Grundwasserflurabstände sind tief reichende Gebäudeteile (z.B. Kellergeschosse) wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Schmutzwasseranschlüsse im Keller sind über eigene Hebeanlagen zu betreiben. Sie sind durch geeignete Maßnahmen gegen Rückfluss zu sichern.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.8 Wasserrechtliche Maßnahmen

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen ist gemäß § 76 Abs. 1 Landeswassergesetz eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (Untere Wasserbehörde).

3.9 Unterirdische Leitungen

Schutz von unterirdischen Leitungen:

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).

Die Mindestabstände von 2.50 m zu den Versorgungsleitungen sind einzuhalten. Können die erforderlichen Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind vom Vorhabensträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

3.10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Rheindeiche oder einem Ausfall der Schöpfwerke ist es möglich, dass das Baugebiet überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich aus der Zustimmung zu dem Bebauungsplan kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Rheinhauptdeiche oder auf Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Schöpfwerke ableiten lässt.

Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz wurde verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region durch die Ausweisung von Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen. Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.

In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem Hochwasseraktionsplan Rhein der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden. Aufgrund des enormen Schadenspotenzials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist auf eine Minderung der Schadensrisiken durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. Auf die einschlägige Literatur wird verwiesen:

- Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage, www.wasser.rlp.de/Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2010, www.bmvbs.de)

3.11 Lärmschutz

Unter Anwendung der Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 kann bei der Beurteilung der erforderlichen Luftschalldämmung bei Bauanträgen entsprechend der Grundfläche der Aufenthaltsräume und dem prozentualen Fensterflächenanteil an der Außenwand das notwendige Schalldämm-Maß für die Außenwände und Fenster sowie Außentüren ermittelt werden.

Aufgrund dieser Schalldämm-Maße kann dann auch nach der DIN 4109 Beiblatt 1 Tabelle 5 das erforderliche Mauerwerk, nach den Tabellen 38 und 39 die erforderliche Dachausbildung und nach der Tabelle 40 die erforderliche Fensterausbildung gewählt werden. Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Dabei sind die Empfehlungen der VDI-Richtlinien 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ nach Punkt 10 -Schalldämmung und Lüftung- zu beachten.

Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände.

Darüber hinaus wird empfohlen, durch bauliche Anordnung und Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume den Schallschutz durch entsprechende Grundrissgestaltung noch zu verstärken.

3.12 Versickerung des Oberflächenwassers

Für die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers sind von den Grundstückseigentümern auf dem Grundstück entsprechende Versickerungsmulden anzulegen. Diese Versickerungsmulden sind auf den Grundstücken zu errichten und für ein 5-jähriges Regenereignis auf der Grundlage eines 1-jährigen Bemessungsregens von 140 l/s x ha, sowie einer Dauer von 15 Minuten anzulegen.

3.13 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so sind die Untere Wasserbehörde, die Untere Abfallbehörde, sowie die Kreisverwaltung unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.14 Bahnanlagen

Bei Pflanzmaßnahmen entlang der Bahnlinie sind die Mindestpflanzabstände gemäß der Bahnrichtlinie 882 zu beachten.