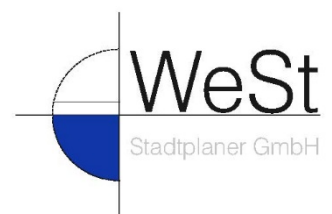


# 2020

## Bebauungsplan ‚Im Pesch‘ der Ortsgemeinde Filz



Entwurf  
Oktober 2020





## Inhalt

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>4</b>
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
4.1	NUTZUNG	5
4.2	VERKEHR	5
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
6.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
6.2	VERKEHR	6
6.3	GRÜNORDNUNG	6
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
7.3	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	8
7.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN	9
7.5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	9
7.6	VERKEHRSFLÄCHEN	9
7.7	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	9
<b>8</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>10</b>
9.1	WASSERVERSORGUNG	10
9.2	ABWASSER	10
9.3	NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	11
9.4	STROMVERSORGUNG	11
<b>10</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE</b>	<b>11</b>



## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Bereits seit längerer Zeit beschäftigt sich die Ortsgemeinde Filz mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Es stehen der Ortsgemeinde keine eigenen bebaubaren Grundstücke zur Verfügung, so dass die Gemeinde schon gezwungen war junge Familien ziehen zu lassen.

Im Rahmen einer Voruntersuchung im Sinne einer Siedlungsentwicklungsstudie wurden mehrere Flächenalternativen von der Gemeinde untersucht. Es hat sich herausgestellt, dass der Bereich „Im Pesch“ nach Abwägung aller Belange der Vorzugsstandort für die weitere Siedlungsentwicklung in Filz ist.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die vorliegende Planung eine langfristige Entwicklungsperspektive aufzeigt. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird die Gemeinde auch die Überarbeitung des Flächennutzungsplans anstreben um den Innenbereich neu abzugrenzen und nicht zu entwickelnde Flächen aus der Darstellung des Planwerkes herauszunehmen. In der kleinen Gemeinde werden kurzfristig weitere Häuser gebaut. Bauanträge liegen vor, so dass auch keine Baulücken mehr vorhanden sind. Während der bisherigen Planungsphase haben sich auch bereits erste Anfragen für die Grundstücke ergeben.

Damit auch in Zukunft ein begrenzter Umfang an Baugrundstücken zur Verfügung gestellt werden kann hat sich die Ortsgemeinde für die Entwicklung des angesprochenen Bereichs entschieden. Die zu überplanenden Flächen sind zum Teil in Gemeindeeigentum und weitere Flächen können, nach ersten Vorgesprächen, erworben werden, so dass fast alle neuen Baugrundstücke von der Gemeinde mobilisiert werden können.

## 2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Süden von Filz und überplant landwirtschaftliche Flächen.



Abbildung 1:  
Übersicht,  
Quelle Geo-  
portal RLP



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant die Flurstücke 36/1 teilweise, 51, 52, 53, 78, 79 und 80/2 teilweise.

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

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

#### 3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Mischbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird in der laufenden Fortschreibung an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst und das neue Baugebiet entsprechend berücksichtigen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## 4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 NUTZUNG

Der zu beplanende Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. (siehe Luftbild).



Abbildung 3: Luftbild, Quelle Geoportal RLP

### 4.2 VERKEHR

Das Plangebiet ist über die Straße ‚Am Hinnig‘ an das örtliche Straßennetz angebunden.

## 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Wohnbauliche Nutzung und sonstige Nutzung der neugebildeten Grundstücke,
- Schaffung von flexiblen Grundstücksgrößen (ca. 650 m<sup>2</sup>) für unterschiedliche Nutzungen, wie Wohnen und Dienstleistung,



- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Ortsrandlage,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege mit der Möglichkeit einer späteren Ringerschließung an die Hauptstraße,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

---

## 6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### 6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Konzepte und Flächenalternativen ausgearbeitet.

Diese wurden dem Rat der Ortsgemeinde zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Nach eingehender Beratung hat sich der Rat für die Umsetzung der vorliegenden Variante entschieden.

Das Modell sieht die Entstehung von ca. 6-7 Baugrundstücken vor, die Größen um die 650 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter, ähnlich dem angrenzenden Umfeld, vermitteln.

### 6.2 VERKEHR

Der innergebietlichen Erschließung liegt die Grundidee einer Ringstraße zugrunde. Aufgrund des geringen Bauflächenbedarfes möchte die Gemeinde deshalb zunächst nur einen Teil des Gebietes erschließen. Hierbei ist es wichtig, dass aber in Zukunft bei weiterem Bedarf der angedachte Ring geschlossen werden kann. Deshalb hat die Ortsgemeinde auch auf die Festsetzung einer Wendemöglichkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzichtet. Der Wirtschaftsweg ist derzeit so gut ausgebaut, dass Fahrzeuge auch diese Ausfahrt zur Hauptstraße nutzen können.

Der Vorteil dieser Variante ist die hohe Flexibilität bei Störungen, zudem kann zukünftig eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre erfolgen, was insgesamt zu einer höheren Wohnqualität im gesamten Gebiet führt.

Die Erschließungsstraße weist eine Breite von 5,0 m auf und soll nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden.

### 6.3 GRÜNORDNUNG

#### *Zielvorstellungen im Baugebiet*

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Ortsgemeinde auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgefüge zurück. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. um sogenannte Hausgärten. Höherwertige Biotope werden für die Siedlungsentwicklung nicht in Anspruch genommen. Durch die vorgesehenen randlichen Eingrünungen und innere Durchgrünungen kommt es zu einer gewissen Aufwertung aller Schutzgüter und gleichzeitig zu einer Qualitätssteigerung des Orts- und Landschaftsbildes.

Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:



- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen, v.a. entlang der Außengrenzen des Gebietes,
- Innere Durchgrünung zur Aufwertung des gesamten Baugebiets,
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzung von Gehölzen,
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,
- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.

---

## **7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

### **7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.



## 7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt.

Zur Unterstützung der Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet ist als weiterer Bestimmungsfaktor der Höhenentwicklung eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Diese liegt bei FH = 9,00 m. Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 1,50 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,50 m erreichen.

Hiermit möchte die Ortsgemeinde den Eindruck einer massiven Ortsrandbebauung verhindern, der sich insbesondere durch die Realisierung von Staffelgeschossen ergibt. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft festgesetzt.

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe in Bezug auf das natürliche Gelände wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude erreicht, die der Umgebungsbebauung entspricht.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

### **Bauweise**

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für die Ortsgemeinde untypisch ist.

## 7.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.





Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe um die 650 m<sup>2</sup> beträgt. In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von **0,4** festgesetzt.

Die gewählten Orientierungswerte räumen den künftigen Bauherrn und den vorhandenen Betrieben einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Baukörper ein und sind auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl von **0,8** sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

#### **7.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN**

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen und die Nachweispflicht von Stellplätzen in Abhängigkeit zu der Zahl der Wohneinheiten soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert.

#### **7.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von **zwei Wohnungen** in Wohngebäuden strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an. Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen um die 650 m<sup>2</sup> soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohn-dichte der Bevölkerung entsprechen.

#### **7.6 VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Gliederung des Straßenraums erfolgt auf der Ebene der Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählte Fahrbahnbreite von 5,0 m wird dem Verkehr ein problemloses Befahren ermöglicht.

#### **7.7 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Durch vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO) zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

- Randliche Eingrünung



- Innere Durchgrünung / Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen
- Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche.

Parallel zur Bebauungsaufstellung wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet, der die erforderlichen Maßnahmen- und Ausgleichsflächen festlegt.

Im Bereich der mit M5 gekennzeichneten Fläche sieht der Bebauungsplan die Herstellung einer Streuobstwiese (Wildobst) vor.

Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 10 Obstgehölze in einem Abstand von 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Bäume sowie die Krone sind vor Verbiss und Schältschäden dauerhaft zu schützen.

Es sollen Pflanzen der angeführten Pflanzlisten verwendet werden.

Wildobst (Bäume II. Größenordnung):

- Speierling *Sorbus domestica*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Vogelkirsche *Prunus avium*
- Wildapfel *Malus sylvestris*
- Wildbirne *Pyrus pyraster*

Die festgesetzten Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in der ersten Pflanzperiode nach Errichten der Baukörper bzw. nach Fertigstellung der Straße durchzuführen.

Auf eine Zuordnung der Maßnahmen kann verzichtet werden, da die Gemeinde im Eigentum der Flächen ist bzw. sein wird.

---

## **8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da das Umfeld keine klaren Gestaltungsmerkmale vorgibt, die eine Beschränkung auf eine gewisse Formen- oder Farbensprache erlauben. Darüber hinaus wollte der Gemeinderat den künftigen Bauherren auch moderne Bauformen (z.B. Pultdachhäuser, Flachdachhäuser etc.) ermöglichen.

---

## **9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **9.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

### **9.2 ABWASSER**

Das Schmutzwasser soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes entsorgt werden.



### 9.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Es ist beabsichtigt die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch ein Trenn-System zu realisieren. Dabei ist südlich des Plangebietes auf gemeindeeigenen Flächen eine Rückhaltung angedacht. Hier kann das Wasser in einem Regenrückhaltebecken oder in Mulden versickert werden.

Bei Überstau der Rückhaltung erfolgt eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone des Grundstücks. Die Gemeinde Filz als Eigentümer des Flurstücks 4/1 gewährt dem Abwasserwerk zum Bau und Betrieb der Regenwasseranlagen eine entsprechende Grunddienstbarkeit.

### 9.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden. Inwieweit die Errichtung einer Trafo-Station notwendig ist, soll im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geklärt werden.

---

## 10 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

---

## 11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

1. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0, 10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
2. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA -M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
3. Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen des Kreiswasserwerkes. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
4. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
5. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).



6. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
7. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
8. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
9. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
10. Dachablaufwasserverwendung im häuslichen Bereich  
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001. in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.  
Anzeigepflichten  
Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.  
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)  
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.  
Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
11. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Planänderungen ergeben sich nicht.
12. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: [http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\\_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_28\\_2\\_009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf)) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
13. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
14. Kraneinsatz  
Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

