

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wohngebiet "In der Hecht – In der Maierwiese“, Ortsgemeinde Biebelsheim (Entwurf, 16.02.2018)

Zeichnerische Festsetzungen werden im Entwurfsstadium kursiv dargestellt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO folgende unter § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO folgende unter § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig:

1. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zulässig. Der für freiberufliche Nutzungen zulässige Flächenanteil je Wohngebäude beträgt maximal 50 % der jeweils zulässigen Geschossfläche.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17, 19, 20 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 0,6 zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Doppelhäuser sind zwingend mit 2 Vollgeschossen auszuführen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einzelhäuser.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrößen für Baugrundstücke werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wie folgt festgesetzt:

- 480 m² je Einzelhaus und
- 330 m² je Doppelhaushälfte

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße – unzulässig.

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

Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen und je Doppelhaus ist eine Wohnung zulässig.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

RF = Rad- und Fußweg

F = Fußweg

1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es werden erforderliche Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Fenster von Schlafräumen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Orientierungswert 45 dB (A) gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nur an der zur Kreisstraße K 93 abgewandten Gebäudefassade zu errichten oder mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Baulicher Schallschutz

Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, 2018, sind Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu erfüllen. Diese ergeben sich in Abhängigkeit der Raumart nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

Dabei ist

La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)
 $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
 $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Der maßgebliche Außenlärmpegel La ergibt sich anhand der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche und der folgenden Tabelle 1.

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Stand 2018)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	$\geq 80^a$

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $La > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Im Bebauungsplan wird eine Lärmschutzanlage als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Die durch Planeintrag festgesetzte Lärmschutzanlage ist als Lärmschutzwand mit einer Länge von 49 m und einer Höhe von 2,50 m oder als Wallanlage mit einer Länge der Wallkrone von 49 m und einer Höhe von 2,50 m bzw. einer Kombination zwischen Wall und Wand zu errichten. Die Höhenangaben beziehen sich auf den innerhalb der Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingetragenen Höhenpunkten in m über NHN (Normalhöhennull).

Bei der Errichtung einer Lärmschutzwand ist die Mindestanforderung an die Schalldämmung (DLR) von 25 dB entsprechend der Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2 November 1997 zu erfüllen.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bebauungsplan werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß Planzeichnung mindestens 15 Bäume mit einem Stammumfang 16/18 als heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 1). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen mit heimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 2). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bebauungsplan werden anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Planzeichnung mindestens 21 Bäume mit einem Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe als heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 1). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 20 m verschoben werden.

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang 16/18 gemessen in 1 m Höhe als heimische und standortgerechte Art zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 1). Bei Abgang ist eine gleichwertige Nachpflanzung vorzusehen.

Die Fläche der Lärmschutzanlage ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen oder Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 2). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Pflanzlisten beispielhaft:

Pflanzliste 1: Laubbäume

<i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn)	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)
<i>Acer platanoides</i> (Spitz-Ahorn)	<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)
<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)	<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)

Pflanzliste 2: Gehölze

<i>Amelanchier ovalis</i> (Felsenbirne)	<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	<i>Ribes alpinum</i> (Johannisbeere)
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)	<i>Viburnum opulus</i> (Schneeball)

1.12 Zuordnung von Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht. Die 15.330 m² umfassenden Ausgleichsflächen werden den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

- **Straßenverkehrsflächen: 3.140 m² (ca. 20 %)**

Innerhalb des Geltungsbereiches

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche A1, Entwicklung gemäß Textlicher Festsetzung 1.10

A1 = 2.620 m²

Außerhalb des Geltungsbereiches

Gemarkung Biebelsheim, Entwicklung von Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen, Ausgleichsfläche A3

A3, Flur 1, Flurstück 170 520 m² (anteilig)
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: 322 m² (ca. 2 %)**

Gemarkung Biebelsheim, Entwicklung von Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen, Ausgleichsfläche A3

A3, Flur 1, Flurstück 170 322 m² (anteilig)
- **Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2: 11.868 m² (ca. 78 %)**

Außerhalb des Geltungsbereiches

Gemarkung Biebelsheim, Entwicklung von Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen, Ausgleichsflächen A2 und A3 sowie Ökokontofläche A4

A2, Flur 2, Flurstück 85 6.531 m²

A2, Flur 2, Flurstück 86 1.014 m²

A3, Flur 1, Flurstück 169 791 m²

A3, Flur 1, Flurstück 170 2.242 m² (anteilig)

A4, Ökokontofläche, Flur 1, Flurstück 173 1.290 m² (anteilig)

1.13 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Baugebieten werden die folgenden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zugeordnet:

Für die Avifauna sind 14 Nisthilfen für Nischenbrüter vorgezogen an Gebäuden im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu installieren.

Für Fledermäuse sind 7 Fledermaus-Sommerquartiere vorgezogen an Gebäuden im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu installieren.

Die Maßnahmen sind vor Realisierung der Baugebiete, der zur Inanspruchnahme von Quartiersstrukturen im Geltungsbereich führt, bzw. spätestens zu Beginn der darauf folgenden Brut-/Fortpflanzungsperiode umzusetzen.

1.14 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m zulässig. Bei Gebäuden mit Pultdächern sind eine maximale Traufhöhe von 5 m und eine maximale Firsthöhe von 8 m zulässig. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche an der Baugrundstücksgrenze, gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche.

Als Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt im gesamten Plangebiet 0,5 m. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Sockelhöhe ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO; § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die Mindestdachneigung 15°. Die Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in dem Farbspektrum rot, braun und schwarz zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Firstrichtung, Firsthöhe und Dachneigung auszuführen.

2.2 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Nutzung der Vorgärten als Lager- oder Arbeitsflächen ist unzulässig.

Die Vorgärten, Stellplätze und Hauszugänge sind auf Bezugspunkt Endbauhöhe Straße anzuheben.

2.3 Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen auf der straßenzugewandten Seite der erschließenden Straße in einer Höhe bis maximal 0,80 m zulässig. Bezugspunkt ist die Endbauhöhe der erschließenden Straße.

Einfriedungen sind als Hecken aus heimischen Gehölzen, naturbelassenen Holzzäune oder Mauern aus ortstypischem Naturstein zu gestalten.

2.4 Stützmauern

Stützmauern sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Stützmauern sind aus ortstypischem Naturstein zu gestalten und mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu mindestens 50 % zu begrünen.

2.5 Anlagen zum Sammeln von Abfall

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

2.6 Stellplatznachweis

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohnung zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3 Hinweise

3.1 Oberboden / Boden

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2 m Höhe aufzusetzen.

3.2 Altlasten

Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

3.4 Entwässerung

Öffentliche Verkehrsflächen

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ zurückgehalten.

Baugrundstücke

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten werden. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet und innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ zurückgehalten.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

3.5 Bauliche Schutzmaßnahmen

Bei Unterkellerungen werden bauliche Schutzmaßnahmen gegen aufstauende Sickerwässer empfohlen.

3.6 Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind.

3.7 Radon

Gemäß Radongutachten des Büros GeoConsult Rein (GCR), Stand September 2017, werden im Geltungsbereich Radonpräventionsmaßnahmen der Radonvorsorgegebietsklassen RVK I und RVK II empfohlen.

Typische Präventivmaßnahmen in einen Radonvorsorgegebiet RVK I umfassen:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

Typische Präventivmaßnahmen in einen Radonvorsorgegebiet RVK II umfassen:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
2. Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührtem Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich.

3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
5. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-nindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluß an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.
6. Ggf. eine passive oder aktive Bodengasdrainage zur Erzeugung eines Unterdruckes unter dem Gebäude zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschrünzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern.

Sollten Gebäude tief in den Untergrund einbinden und die unterlagernden Schleichsande erreichen oder bis in deren unmittelbare Nähe reichen, ist unter Umständen lokal auch eine Höhergruppierung in RVK III nötig.

4 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
7. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG)
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
10. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
11. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
12. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)
13. Landesstraßengesetz (LStrG)
14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
15. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.