



# Ortsgemeinde Breitenheim

## Bebauungsplan „In Staffel“

### Textliche Festsetzungen

### Satzungsfassung



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert  
Julia C.M. Biber, M.Sc.  
Christine Lange, M.Sc.

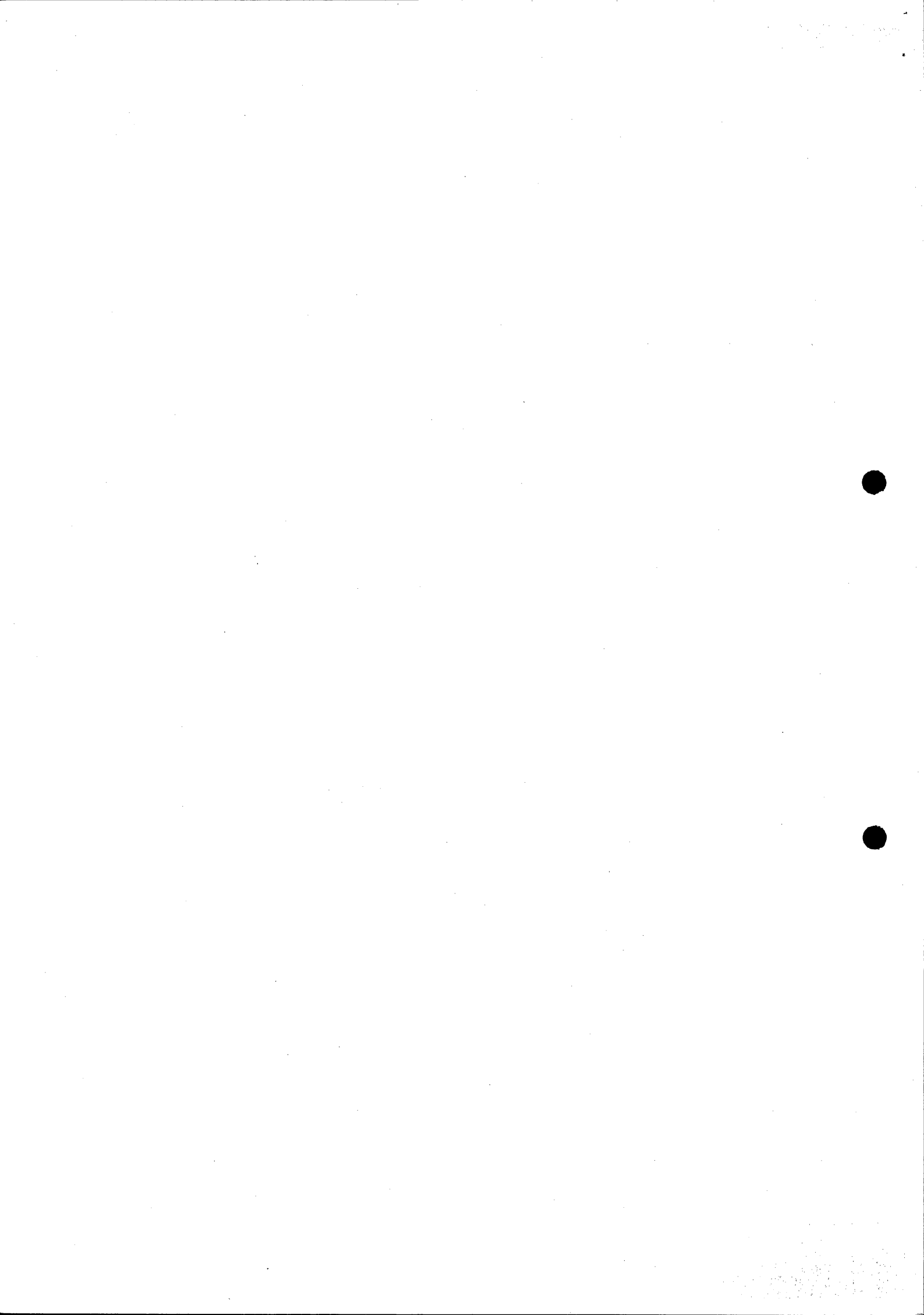
Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel



### Auftraggeber

---



Ortsgemeinde Breitenheim  
Hauptstraße 131 A  
55592 Breitenheim  
Breitenheim@vg-nahe-glan.de

### Erstellt durch

---



### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert  
Julia C.M. Biwer, M.Sc.  
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel



In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

##### **1.1.1. Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO:**

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

##### **1.1.2. Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO vorgesehene allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:**

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

##### **1.1.3. Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

### **2. Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)**

##### **2.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,3.**

##### **2.1.2. Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden darf.**

#### **2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)**

##### **2.2.1. Im Plangebiet beträgt die maximal zulässige GFZ 0,6.**

#### **2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)**

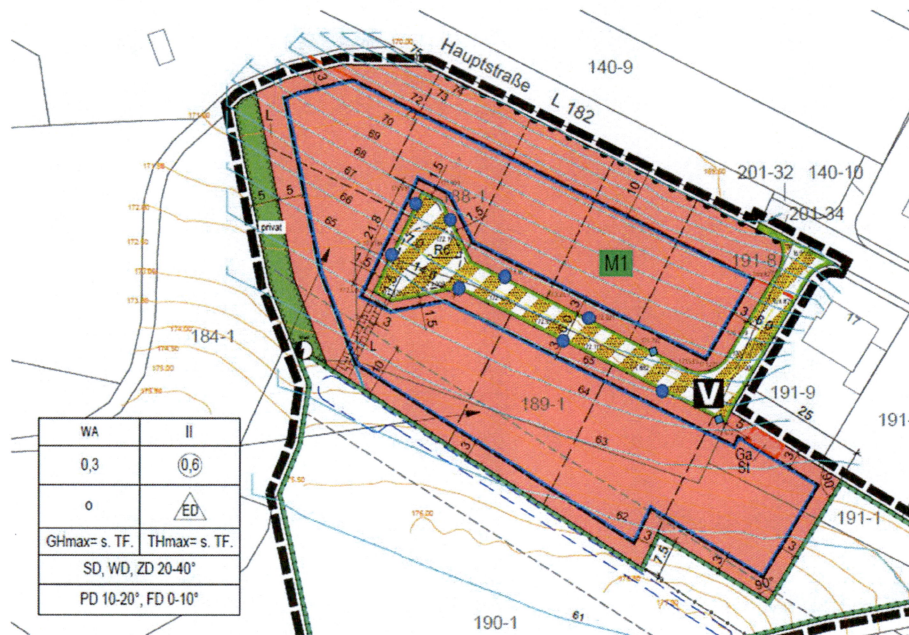
##### **2.3.1. Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.**

#### **2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

##### **2.4.1. Allgemeine Regelungen**

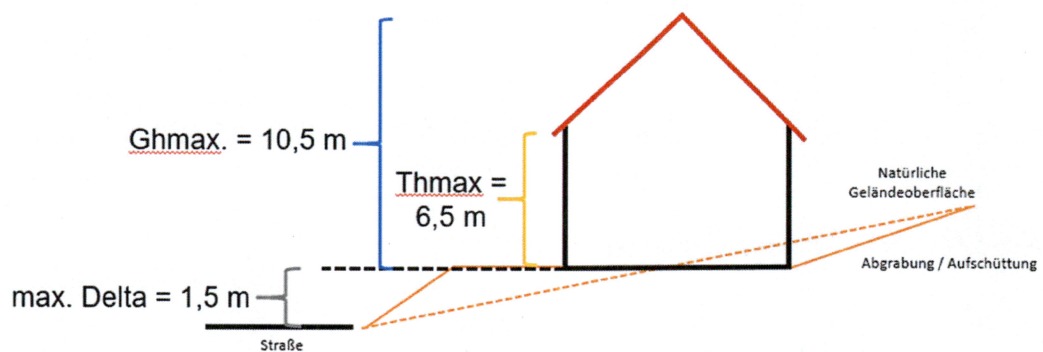
- Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt der von der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze nächstgelegene Höhenpunkt zu messen an der Straßenbegrenzungslinie (siehe Eintrag in der Planzeichnung). Befinden sich mehrere Höhenpunkte in gleicher Entfernung, gilt der höchstgelegene Punkt als Bezugshöhe.

- In der Planzeichnung ist für Eckgrundstücke die maßgebliche Straße für die Bestimmung des Bezugspunktes gekennzeichnet.



Klarstellende Skizze: Darstellung der Höhenbezugspunkte

- Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (THmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen sind auf allen Gebäudeseiten einzuhalten.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).
- Bei Pultdächern bemisst sich die Traufhöhe an der niedrigeren Seite, die Gebäudehöhe an der höheren Seite des Gebäudes.
- Steigt das Gelände vom Bezugspunkt zum geplanten Gebäude (= Schnittpunkt des Gebäudes mit der Geländeoberfläche), so können die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen um das Maß der Steigung verändert werden. Das hierdurch gestattete Delta der Abweichung wird ergänzend auf max. 1,50 m begrenzt.



Beispielhafte Skizze zum ansteigenden Gelände

- 2.4.2. Die zulässige max. Traufhöhe (TH max.) wird wie folgt festgesetzt:
- für Gebäude mit Sattel-, Walm- und Zeltdächern<sup>1</sup> 6,50 m
  - für Gebäude mit Pultdach (einhüftiges Dach) 6,50 m
- 2.4.3. Die zulässige max. Gebäudehöhe (GH max.) wird wie folgt festgesetzt
- für Gebäude mit Sattel-, Walm- und Zeltdächern<sup>2</sup> 10,50 m
  - für Gebäude mit Pultdach (einhüftiges Dach) 9,00 m.
  - für Gebäude mit Flachdach (incl. Attika) 7,50 m.
- 2.4.4. Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu max. 2,00 m überschreiten. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Höhe des Hauptfirsts nicht überschreiten.
- 2.4.5. Die festgesetzten maximale Gebäudehöhe (GHmax.) darf durch Solaranlagen nicht überschritten werden.

### **3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)**

#### **3.1. Bauweise**

- 3.1.1. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.2.1. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.2.2. Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße, durch die das Gebäude erschlossen wird, und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, Zisternen sowie Wärmepumpen.
- 3.2.3. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2.4. Vor Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.
- 3.2.5. Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2.6. Bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone entlang der L182 sind mit dem Straßenbaulastträger (LBM Bad Kreuznach) abzustimmen.
- 3.2.7. Bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung sind mit dem Leitungsinhaber (Westnetz GmbH) abzustimmen.

<sup>1</sup> Diese Festsetzung gilt auch für Unterformen der genannten Dachformen, wie z.B. Krüppelwalmdächer oder Satteldächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen.

<sup>2</sup> Diese Festsetzung gilt auch für Unterformen der genannten Dachformen, wie z.B. Krüppelwalmdächer oder Satteldächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen.

*Hinweis: Bauliche Anlagen die weniger als 10 m von der Uferlinie entfernt sind, bedürfen nach § 36 WHG i.V.m. § 31 LWG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.*

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB)**

- 4.1.1. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Stellplätze und Garagen ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen zulässig

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

- 5.1.1. In Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.  
5.1.2. In Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zulässig.

**6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**6.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

*siehe Planzeichnung*

**6.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

- 6.2.1. Von der L182 sowie von dem westlich angrenzenden Wirtschaftsweg aus dürfen keine Zufahrten zu den Baugrundstücken hergestellt werden.

**7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind i. V. m. Privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*siehe Planzeichnung*

*Hinweis: Der Begriff Bebauung umfasst grundsätzlich alle baulichen Anlagen i.S.d. § 2 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und inkludiert somit auch Einfriedungen und Mauern.*

**8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 8.1.1. Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht „L“ umfasst folgende Befugnisse: Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen Leitung zur Ein- und Durchleitung von Niederschlagswasser.

**9. Aktive Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

- 9.1.1. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u.a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.

**10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen für Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 15 sowie 25 a und b BauGB)**

*Hinweis: Weitere Erläuterung zur Maßnahme Mex1 sind dem Kapitel C 1. sowie der Begründung Teil B (Umweltbericht) und dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.*

**10.1.1. Maßnahme M1 - Begrünung und Entwicklung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des Natur- und Klimaschutzes**

- Pro Baugrundstück ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste A (siehe Kapitel D) mit Ersatzverpflichtung bei Abgang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Hierzu geeignete Bäume und Sträucher sind der Pflanzliste A (siehe Kapitel D) zu entnehmen.
- Die Gestaltung und Belegung von Grundstücksflächen mit Kies, Schotter, Lava o.ä. Steinmaterial mit oder ohne Bodenvlies zur Anlage sogenannter Schottergärten ist unzulässig.
- Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

*Hinweis: Zu Abflussbeiwerten siehe Hinweise Kapitel C Punkt 7.4.*

*Hinweis: Die Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels wird empfohlen.*

**10.1.2. Maßnahme M2 - Erhalt der Gehölze auf privater Grünfläche**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze entlang des temporär wasserführenden Grabens / Gewässers III. Ordnung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die restliche Fläche ist als Grünfläche zu entwickeln und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

**10.1.3. Maßnahme M3 - Entwicklung von geschütztem Grünland mit gutem Erhaltungszustand**  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze entlang des temporär wasserführenden Grabens / Gewässers III. Ordnung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die restliche Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

- Entwicklungsmaßnahme
  - Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
  - Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
  - Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

#### Pflegemaßnahmen:

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Entwicklung eines mindestens 2 m breiten Saums entlang der angrenzenden Gehölzbestände durch Mahd lediglich alle 2-3 Jahre
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Die Anlage eines Entwässerungs-/Ableitgrabens ist zulässig.

#### (Artenschutz-)Fachliche Hinweise zu den Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

### 11. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 11.1. Maßgeblicher Außenlärmpegel

*Hinweis: Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.*

11.1.1. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

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

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

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

11.1.2. Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

11.1.3. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.

**12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

12.1.1. Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

*Hinweis: Die hierfür erforderlichen Flächen sind dem Lageplan (Anlage 1 der Textfestsetzungen) zu entnehmen.*

**13. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB)**

*Hinweis: Weitere Erläuterung zur Maßnahme Mex1 sind dem Kapitel C 1. sowie der Begründung Teil B (Umweltbericht) und dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.*

13.1.1. Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden die Maßnahmen M1 und M2 zu 100% sowie jeweils ein Anteil von 77,05% an der Maßnahme M3 sowie an der Maßnahme Mex1 (Flurstücke 94, 95 und 96 der Flur 13 in der Gemarkung Breitenheim) auf externer Fläche zugeordnet.

13.1.2. Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen wird jeweils ein Anteil von 22,95% an der Maßnahme M3 sowie an der Maßnahme Mex1 (Flurstücke 94, 95 und 96 der Flur 13 in der Gemarkung Breitenheim) auf externer Fläche zugeordnet.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

**1.1. Dachform und -neigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)**

1.1.1. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer<sup>3</sup> mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, Pultdächer (einhüftige Dächer) mit einer Dachneigung größer 10° bis maximal 20° sowie Flachdächer (Dachneigung bis 10°).

1.1.2. Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.1.3. Die Dächer von Doppelhäusern sind jeweils in gleicher Dachform und -neigung auszuführen.

<sup>3</sup> Diese Festsetzung gilt auch für Unterformen der genannten Dachformen, wie z.B. Krüppelwalmdächer oder Satteldächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen

## **1.2. Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern**

- 1.2.1. Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

*Hinweis: Eine helle Dacheindeckung wird empfohlen, da diese die Reflexion erhöht und somit die Aufheizung von Dachflächen reduziert.*

- 1.2.2. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

*Hinweis: Weiterhin ist eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.*

## **1.3. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung**

- 1.3.1. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - uneingeschränkt zulässig.

## **2. Einfriedungen, Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

### **2.1. Einfriedungen**

- 2.1.1. Straßenseitige Einfriedungen (Erschließungsstraße) zwischen Grundstücksgrenze und Baufenster in Form von festen Sockeln oder Mauern, Mauern mit aufgesetzten Zäunen oder in Form von Zäunen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt diese Festsetzung für Einfriedungen an allen Seiten des Grundstücks, die an die Erschließungsstraße grenzen.

### **2.2. Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

*Hinweis: Bauliche Anlagen die weniger als 10 m von der Uferlinie entfernt sind, bedürfen nach § 36 WHG i.V.m. § 31 LWG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.*

- 2.2.1. Stützmauern (d.h. Mauern, die dem Abfangen von anfallendem Erddruck dienen) und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück sind jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m untereinander einhalten.

- 2.2.2. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (insbesondere zum Schutz gegen unbeabsichtigtes Abstürzen) ist, soweit erforderlich, die ergänzende Errichtung einer max. 1,00 m hohen offene Einfriedung / Umwehrung auf der Stützmauer zulässig.

- 2.2.3. Als offene Einfriedung gelten solche, die mindestens 70 v.H. offene Fläche aufweisen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand erwecken.

- 2.2.4. Ergänzend zulässig ist auch die Anpflanzung einer Hecke.

### **3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**

- 3.1.1. Müllbehälter sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben, zu umpflanzen oder einzuhausen.

### **4. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§88 Abs.1 Nr. 8 LBauO)**

- 4.1.1. Gemäß § 88 Abs. 1 Nr.8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (überdachte oder nicht überdachte Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück herzustellen sind.  
Die Anrechnung von sog. „gefangenen Stellplätze“ ist zulässig.

## **C. HINWEISE UND EMPFHELUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1. Hinweise zur externen Kompensationsmaßnahme Mex1**

Trotz Berücksichtigung der landespflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans verbleibt ein externer Kompensationsbedarf, der durch Maßnahmen auf externer Fläche beglichen werden soll.

Hierzu stehen die gemeindeeigenen Flurstücke 94, 95 und 96 der Flur 13 in der Gemarkung Breitenheim zur Verfügung, die derzeit ackerbaulich genutzt werden.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines mindestens 10 m breiten und 135 m langen Blühstreifens entlang der östlichen Grenze als Übergangsbereich zwischen Acker und angrenzender Brachfläche.

Hierzu ist der Bereich entsprechend vorzubereiten und mit einer autochthonen Blühmischung einzusäen.

Die Bearbeitung, Aussaat und Unterhaltung der Fläche hat unter Berücksichtigung von Brut- und Setzzeiten zu erfolgen. Eine Nachsaat ist möglich, wenn die erste Aussaat unzureichend aufgegangen ist.

In der Etablierungsphase des Bestands (1 Jahr nach Aussaat) sind frühestens ab dem 10. Juli Ruderalarten vor der Samenreife in mindestens 15 cm Höhe zu mulchen oder zu schlegeln („Schröpfschnitt“).

Ab dem 2. Jahr hat ein abschnittsweises Mähen / Schlegeln in mindestens 15 cm Höhe zu erfolgen. Der erste Schnitt hat bis spätestens Mitte März zu erfolgen, der zweite Schnitt erst ab dem 10. Juli.

Ein Umbruch kann alle vier Jahre erfolgen. Die Fläche ist neu einzusäen.

Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Die Blühfläche ist mittels Sichtpfosten (Holzpfosten) von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abzugrenzen. Die Pfosten sind im Abstand von ca. 5 m zueinander zu setzen.

Im Rahmen der Bilanzierung verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 8.188 Biotopwertpunkten (BW) gemäß Praxisleitfaden, den die Gemeinde im Sinne eines Ökokontos für zukünftige Eingriffe verwenden kann. Dies ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz teilt im Rahmen der Offenlage mit, dass keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau erfolgte. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials beim Landesamt erfolgen.

## 2. Hinweise zum Thema Artenschutz

### 2.1. Faunistisches Gutachten - Amphibien

Da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Hinweis auf ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einging, wurden vertiefende Untersuchungen durch das Büro Willigalla (11/2023) durchgeführt.

Der dem Gutachten zugrunde liegende Untersuchungsbereich ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Untersuchungsgebiet (rot gekennzeichnet) (Quelle: Willigalla – Ökologische Gutachten 11/2023)

Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Im Zeitraum von Ende März bis Anfang Juli 2023 erfolgten insgesamt fünf Begehungen nach Sonnenuntergang zum Nachweis planungsrelevanter Amphibienarten. Zum Nachweis von Reptilienarten wurden während der Begehungen geeignete Habitatstrukturen, wie z.B. sonnenexponierte Böschungen, Saumstrukturen und Schutthaufen gezielt auf Tiere abgesehen.

Im Untersuchungsgebiet gelang der Nachweis von drei Amphibienarten sowie einer Reptilienart:

- Grasfrosch (*Rana temporaria*)
- Erdkröte (*Bufo bufo*)
- Seefrosch (*Pelophylax ridibunda*)
- Barren-Ringelnatter (*Natrix helvetica*)

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich nicht um sogenannte planungsrelevante FFH-Anhang-IV-Arten, eine spezielle Artenschutzprüfung entfällt. Dennoch ist eine Betroffenheit der Arten im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Der Lebensraum der Amphibien und Reptilien erstreckt sich auf das im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets vorhandene Gewässer (nördlich der Landstraße 182) und sein Umfeld in einem Radius von bis zu 500 m. Das Plangebiet stellt daher einen Landlebensraum der Amphibien- und Reptilienarten dar.

Wenn in diesem Bereich Baumaßnahmen stattfinden, geht einerseits Lebensraum für die Tierarten verloren und andererseits besteht die Gefahr der Tötung und Verletzung von Individuen.

Folgende Maßnahmen sind jedoch geeignet, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Tierarten zu vermeiden:

#### **V1 - Ausweisung von Tabuzonen<sup>4</sup>**

Die angrenzenden Ufergehölze sowie ein Puffer von rund 100 m um die Gewässer sind als Tabuzone auszuweisen, die frei von Bauarbeiten und Lagerflächen gehalten werden muss.

#### **V2 - Anlage eines Amphibienzaunes**

Baufelder sind mit einem Amphibienzaun zu umzäunen, um zu verhindern, dass Amphibien oder Reptilien in die Baustelle einwandern und verletzt oder getötet werden.

#### **V3 - Kontrolle des Baufeldes vor Baufeldfreimachung**

Nach Aufstellen des Amphibienzaunes und vor Baufeldfreimachung ist das Baufeld einmalig auf Amphibien und Reptilien zu kontrollieren. Vorhandene Tiere müssen behutsam abgefangen und in der Nähe der Ufergehölze außerhalb des Amphibienzaunes wieder freigelassen werden.

## **2.2. Weitere Hinweise**

### ➤ Insektenfreundliche Beleuchtung

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind.

<sup>4</sup> Hinweis: Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach begrüßt die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, erachtet jedoch eine Tabuzone über 100 m um die Gewässer als unrealistisch und übertrieben bzw. nicht vereinbar mit den Bauarbeiten. Wichtig ist der Fachbehörde, dass die Gehölz- und Grabenbestände nicht beeinträchtigt werden. Hier stimmt die Fachbehörde mit dem Gutachten Vermeidungsmaßnahme V1 überein. Da ebenfalls die Maßnahmen V2 und V3 angedacht sind, erscheint dies in Bezug auf die Einhaltung des § 44 BNatSchG als ausreichend; dies auch in Kombination mit den wasserrechtlich erforderlichen Abständen von den Gewässern. (Stellungnahme vom 03.09.2025)

Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten. (§ 41a BNatSchG, zukünftig in Kraft)

➤ Kleinsäugerdurchlass

Bei der Errichtung von Zäunen sollte ein Bodenabstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) zu gewährleisten.

➤ Überprüfung baulicher Anlagen bei Anbau-/Umbau-/Sanierungs-/Abrissmaßnahmen

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen (§ 24 (3) LNatSchG).

### 3. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 4. Hinweise zum Themenbereich „Boden“

#### 4.1. Baugrund und Erdarbeiten

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

Es wird die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes, als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten empfohlen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden für alle geplanten Bauwerke empfohlen.

Bezüglich der Baugrundsituation wird auf die Empfehlungen des vorliegenden Bodengutachtens<sup>5</sup> verwiesen.

#### 4.2. Baugrund / Hinweise im Ergebnis des Bodengutachtens

Aus dem beauftragten Bodengutachten<sup>6</sup> resultieren Hinweise bezüglich der Abdichtung von Kellern, zu Kanälen, Baugruben und befestigten Außenflächen. Diesbezüglich wird auf das Bodengutachten verwiesen.

Aus dem Bodengutachten resultiert folgende Empfehlung:

„Die anstehenden Böden der obersten 1 - 2 m sind als brauchbarer Baugrund in erdfeuchtem Zustand anzusehen. Die Einschätzung dieser Böden gilt aber nur für den erdfeuchten Zustand. In einer Teufe > 1, 7 m werden Böden mit weicher Konsistenz aufgrund von Staunässe angetroffen.“

<sup>5</sup> Bodengutachten „Neubaugebiet ‚In Staffel‘, Breitenheim“, tademu Beratung GmbH, Medard, 12.12.2019

<sup>6</sup> Bodengutachten „Neubaugebiet ‚In Staffel‘, Breitenheim“, tademu Beratung GmbH, Medard, 12.12.2019

Daher wird empfohlen auf eine Unterkellerung zu verzichten. Selbst eine weiße Wanne (WU-Beton) kann nur mit großem Aufwand wasserdicht ausgestaltet werden. Weiterhin wirkt die Baugrube wie eine Wanne.

Nach dem Freilegen der Baugrubensohle sollte sofort eine Sauberkeitsschicht aufgebracht werden bzw. eine Wasserhaltung / Pumpensumpf dafür sorgen, dass Niederschlagswasser sofort entfernt wird, nicht auf Sohlen stehen bleibt und zu einer Aufweichung führt. Je nach Witterungsbedingungen sind bei den Erschließungsarbeiten für die Versorgungsleitungen bei der Ausschreibung Baustraßen vorzusehen.

Die anstehenden Böden sind stark witterungsempfindlich, die Böschungen müssen deshalb z.B. mit Folien vor Niederschlägen geschützt werden.

Der Aushub ist nicht für einen qualifizierten Einbau geeignet.“

Die Untere Wasserbehörde empfiehlt im Rahmen der Beteiligung ergänzend, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

#### **4.3. Schutz des Oberbodens**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.

Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

#### **4.4. Ablagerungen / Altlasten**

Ablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Breitenheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.

#### **4.5. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden**

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt, ein Vorhandensein kann deswegen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.

Ebenfalls vorsorglich wird hier darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind ebenfalls zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden

Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe,

Direktion Landesarchäologie, Standort Mainz in die Bauausführungspläne zu übernehmen:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesar-  
chaeologie-mainz@gdke.rlp.de), damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024, GVBl. 473) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

In den Bauzeitenplänen sind entsprechende Zeiten für archäologische Arbeiten vorzusehen. Nach Umfang der notwendigen archäologischen Ausgrabungen und Dokumentationen sind vonseiten der Bauherren oder Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich und gesetzlich vorgeschrieben. Eine finanzielle Beteiligung des Veranlassers richtet sich nach § 21 Abs. 3 DSchG und der entsprechenden Verwaltungsvorschrift und ist im Vorfeld mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.

Die ungestörte Bewahrung archäologischer Fundstellen hat prinzipiell Vorrang vor Ausgrabung und Dokumentation.

Die Meldepflicht gegenüber der Denkmalfachbehörde Landesarchäologie gilt bereits für Bodeneingriffe zur Vorbereitung der eigentlichen Baumaßnahmen, etwa Mutterbodenabtrag.

#### **4.6. Geologiedatengesetz**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. einer 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://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz findet man auf den Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sowie im Fragenkatalog unter: <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.

#### **4.7. Hinweise zur Radonvorsorge**

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast

überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon, von dem es keine stabilen, sondern nur radioaktive Isotope gibt, sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter ( $\text{Bq}/\text{m}^3$ ) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

Das StrSchG definiert hierzu sogenannte Vorsorgegebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden überschritten wird. Dies ist nach gegenwärtigem Sachstand des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in Rheinland-Pfalz in keiner Verbandsgemeinde der Fall.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die dort abgebildeten, landesweiten Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes zu Vereinfachungen zwingen und deshalb nur zur Orientierung dienen. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential möglich.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Gemäß dem vorgelegten Bodengutachten<sup>7</sup> befindet sich der Geltungsbereich „innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes ( $40$  bis  $100 \text{ kBq}/\text{m}^3$ ) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ( $> 100 \text{ kBq}/\text{m}^3$ ) ermittelt wurde“.

Demzufolge werden Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder des Baugebiets dringend empfohlen.

<sup>7</sup> Bodengutachten „Neubaugebiet ‚In Staffel‘, Breitenheim“, tademu Beratung GmbH, Medard, 12.12.2019

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter  $100.000 \text{ Bq/m}^3$  (dies entspricht einem Radonpotential über 44) bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über  $100.000 \text{ Becquerel}$  Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

## 5. Grüngestaltung und Grenzabstände

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. U.a. folgende Grenzabstände sind im Nachbarrechtsgesetz dargelegt:

*Bäume (ausgenommen Obstbäume):*

- sehr stark wachsende Bäume: 4,00 m
- stark wachsende Bäume 2,00 m
- alle übrigen Bäume 1,50 m

*Obstbäume:*

- Walnusssämlinge 4,00 m\*
- Kernobst, stark wachsend 2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend 1,50 m

*Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):*

- stark wachsende Sträucher 1,00 m
- alle übrigen Sträucher 0,50 m

*Beerenobststräucher:*

- Brombeersträucher 1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher 0,50 m

*Hecken:*

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe 0,75 m

- Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

\*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a LNRG, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

## 6. Verkehrliche Hinweise

### 6.1. Maßnahmen im Randbereich der L182

Der Landesbetrieb Mobilität weist darauf hin, dass bei der Anlage landespflegerischer Ausgleichsmaßnahmen, Baumbepflanzungen, Bebauungen etc. im Randbereich der L 182 die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zur Landesstraße anzuwenden sind. Die Sicherheitsabstände zur Landesstraße sind entsprechend einzuhalten; dies ist seitens der Ortsgemeinde zu prüfen.

Eventuell vorgesehene landespflegerische oder bauliche Maßnahmen entlang der Landesstraße dürfen zudem nicht sichtbehindernd oder verkehrsgefährdend sein.

Im Bereich straßenbegleitender Gehölze nördlich der Planfläche ist zu deren Schutz die Beachtung der Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) sowie der DIN 18920 zu beachten.

### 6.2. Hinweise zu Blendwirkungen

Der Landesbetrieb Mobilität weist darauf hin, dass bei einer Anbringung von Solar- und Photovoltaikmodulen seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen ist, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass, sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflexionen kommen sollte, seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen sind, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. der Gemeinde.

## 7. Hinweise zum Brandschutz

### 7.1. Flächen für die Feuerwehr

Gemäß § 15 (4) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein.

Sofern der zweite Rettungsweg über die Kraffahrdreileiter der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Feuerwehrzu- und -durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.

Sofern Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten sowie je nach Erfordernis Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen. Dies gilt insbesondere für autofreie Siedlungen, Wohnparks, „Gated-Communities“ etc..

Einzelheiten zur baulichen Ausführung von Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den Anforderungen nach § 7 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sowie der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr (Rheinland-Pfalz)“ entsprechen.

Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Tragfähigkeit von Hofkellerdecken, wie z. B. Decken von Tiefgaragen, ist gesondert gemäß den Vorgaben von Punkt 1 der Richtlinie zu bemessen und auszuführen.

Die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten.

Begrünungen im Bereich von Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu planen, anzulegen und zu unterhalten, dass diese die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht einschränken.

Die in der Richtlinie vorgesehenen „Geländestreifen frei von Hindernissen“ bei Aufstellflächen für die Kraffahrdreileiter sind gleichermaßen wie die Aufstellfläche selbst zu befestigen. Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben des Bauaufsichtsamtes zu erfolgen. Es bestehen keine Bedenken, am Anfang von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) vorzusehen, wenn sie Verschlüsse erhalten, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können (nicht zu kurze Bügel,  $\varnothing < 8$  mm), oder wenn diese mit einer Verschlusseinrichtung gem. DIN 14925 ausgestattet werden.

Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet gelten o. g. Punkte analog.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

## 7.2. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) in einem Umkreis von 300 m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.

Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz wird hingewiesen.

Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

## 8. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

### 8.1. Allgemeine Hinweise

Im Hinblick auf eine mögliche gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften

- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“,
- DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“,
- sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“),
- des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“)
- sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und
- "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3

zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

## **8.2. Hinweise zu Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung**

Bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifens der Freileitung sind mit dem Leitungsinhaber (Westnetz GmbH) abzustimmen.

## **8.3. Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

## **9. Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen**

### **9.1. Hinweise zum Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser**

Grundsätzlich sollte das anfallende Oberflächenwasser am Ort des Anfalls bewirtschaftet werden. Aufgrund fehlender Sickereigenschaften des Untergrundes sind hier hauptsächlich Maßnahmen zur Rückhaltung, auch zur Brauchwassernutzung und Verdunstung des Niederschlagswassers geeignet.

Es wird daher empfohlen das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser zu sammeln und z.B. zur Freiflächenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung zu verwenden.

Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Wird das Niederschlagswasser im Betrieb verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.

### **9.2. Hinweise zum Schutz vor Außengebietswasser**

Im Geltungsbereich besteht gemäß der Gefährdungsanalysen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz insbesondere im westlichen Bereich eine Gefährdung durch Starkregen.<sup>8</sup>

Das Entwässerungskonzept berücksichtigt die potenzielle Gefährdung des Plangebiets bei Starkregen.

Grundsätzlich ist dennoch nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystems aufgrund Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen

<sup>8</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>, Zugriff 04/2024

kann. Bei extremen Wetterereignissen besteht zudem aufgrund der topographischen Lage grundsätzlich eine Gefährdung, dass es zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann.

Diesbezüglich sollte daher ein Bauherr im Plangebiet geeignete Maßnahmen zum Eigenschutz vor Außengebietswasser vornehmen (siehe u.a. Verwaltungsgericht Mainz, Urteil vom 20.03.2019, 3 K 532/18.MZ). Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, ist eine hochwasserangepasste Bauweise dringend empfohlen. Es sollten daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Auch die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte - nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes - angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.

Durch etwaige Maßnahmen dürfen jedoch keine Verschlechterungen für Ober- oder Unterlieger entstehen.

### 9.3. Hinweis zu Anlagen innerhalb der Uferlinie des angrenzenden Gewässers

An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein temporäres Gewässer 3. Ordnung.

Bauliche Anlagen die weniger als 10 m von der Uferlinie entfernt sind, bedürfen nach § 36 WHG i.V.m. § 31 LWG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Weiterhin empfiehlt die Untere Wasserbehörde, den Schutzstreifen auch von Geländeauffüllungen freizuhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

### 9.4. Hinweis zu Ausbaumaßnahmen am Gewässer

Die Kreisverwaltung weist darauf hin, dass Ausbaumaßnahmen am Gewässer gem. § 68 WHG einer Plangenehmigung bzw. Planfeststellung bedürfen. Renaturierungs- bzw. Bepflanzungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### 9.5. Hinweis zu Abflussbeiwerten

Der Abflussbeiwert wird von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst. Bei gepflasterten Flächen wird er insbesondere durch die Größe der Pflastersteine sowie durch die Fugenbreite bestimmt. Folgende Tabelle gibt eine beispielhafte Übersicht zu Abflussbeiwerten. Qualifizierte Betriebe bieten hierzu Beratung an.

Art der befestigten Fläche	Abflussbeiwert
fugenlose Decke aus Asphalt oder Ort beton	0,9
Pflasterdecke oder Plattenbelag mit Fugenverguss oder vermörtelten Fugen	0,9
wassergebundene Wegedecken	0,8
Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Plattenbelag mit ungebundener Fugenausführung und herkömmlichen Fugenbreiten; Ausführung mit Fugenschluss	0,75

Mittlerer Abflussbeiwert befestigter Flächen (Quelle: <https://www.braun-steine.de/objektplanung/verarbeitung-service/normen-regelwerke/empfehlung-festlegung-abflussbeiwert.php>, Zugriff 07/2022)

Art der befestigten Fläche	Abflussbeiwert
Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Plattenbelag mit ungebundener Fugenausführung und herkömmlichen Fugenbreiten; Ausführung ohne Fugenschluss	0,5
begrünter Belag aus Rasengittersteinen oder aus Pflastersteinen mit aufgeweiteten Fugen (z. B. Rasenfugenpflaster)	0,4
versickerungsfähiger Belag (z. B. Dränpflaster), Pflasterdecke oder Plattenbelag mit aufgeweiteten und mit Splitt verfüllten Sickerfugen, Belag aus Rasengittersteinen mit Splittfüllung	0,25

Mittlerer Abflussbeiwert befestigter Flächen (Quelle: <https://www.braun-steine.de/objektplanung/verarbeitung-service/normen-regelwerke/empfehlung-festlegung-abflussbeiwert.php>, Zugriff 07/2022)

## 10. Hinweise zum energieeffizienten Bauen

Um den Zielsetzungen eines nachhaltigen und klimaangepassten Wohngebietes gerecht zu werden, ist es grundsätzlich auch empfohlen, diese Aspekte in die Bauausführung der Gebäude zu integrieren. Daher wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und wenn möglich den KfW 40 Standard zu erreichen. Dieser entspricht energetisch hocheffizienten Wohnhäusern, welche kaum Energieverluste verzeichnen und somit auch für die kommenden Jahrzehnte eine zukunftssichere und wirtschaftliche Bauweise darstellen.

Weiterhin wies die Kreisverwaltung auf folgende Sachverhalte hin:

- Der Heizwärmebedarf und somit der Energieverbrauch von Gebäuden wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Je höher der Anteil gebundener und kompakter Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf. Planungsvoraussetzungen für größere, möglichst kubische Einheiten sind günstiger als für vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt i. d. R. auch der Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad.
- Eine Ausrichtung der Gebäudehauptfassaden in südöstliche Richtung wird empfohlen. Dies sorgt für höhere passive solare Gewinne und somit für Einsparungen beim Heizenergieverbrauch.
- Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Bau- und Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz sowie auf Veröffentlichungen „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik und „Klimaschutz in der räumlichen Planung: Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung“ des Umweltbundesamts.

## 11. Hinweise zu Emissionen des Truppenübungsplatzes Baumholder

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt Rahmen der Offenlage darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Es wird mitgeteilt, dass durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen können und dass diese Immissionen jedoch nicht vermeidbar sind.

## 12. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan, Fachbereich Bauen und Wohnen (Marktplatz 11, 55566 Bad Sobernheim) eingesehen werden.

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

## D. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.** Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach seit dem 1. März 2020 in der freien Natur nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4<sup>9</sup> (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Ebenso ist bei der Ausbringung von Saatgutmischungen auf die Verwendung von autochthonen Mischungen (aus der Herkunftsregion Nr. 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu achten.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Zudem sollte bei der Auswahl auf die Verwendung klimatoleranter Pflanzen geachtet werden.

Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

### 1. Pflanzliste A: Gestaltung und Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

#### Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel

<sup>9</sup> Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	Sonstige Obstbäume

### Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 150 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

## 2. Pflanzliste B: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser- / Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden:

<i>Sedum album in Sorten</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum „Weihenst. Gold“</i>	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum „Immergrünchen“</i>	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile „Herbstfreude“</i>	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

### ANLAGE

- Lageplan zu Flächen für Aufschüttungen:  
Erschließung Neubaugebiet "In Staffel" in Breitenheim, Lageplan, Ingenieurbüro Giloy & Löser GbR, Bad Kreuznach, 07/2024

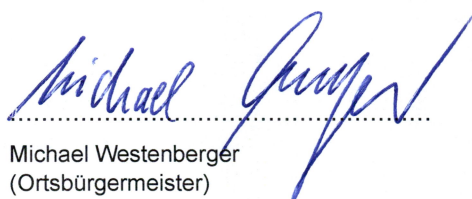
#### AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Breitenheim, den 21. Jan. 2026

  
.....

Michael Westenberger  
(Ortsbürgermeister)



