



Gemeinde Guldenthal

Bebauungsplan „Untere Brückengewann / Am Brückengraben“

Textliche Festsetzungen

Vorstehende Abschrift + Kopie +
eigenhändige Unterschrift + wird
hiermit beglaubigt.

Langenlonsheim, den 18.10.17
Verbandsgemeindeverwaltung
Langenlonsheim
im Auftrag

Satzungsfassung



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettinger

Bruchstraße 5
67655 Kalserslautern
Telefon: 0631.36158-0
Telefax: 0631.36158-24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Web: www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Guldental
durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631. 361 58- 0
Telefax: 0631. 361 58-24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Wichtiger Hinweis:

Es gilt zu berücksichtigen, dass die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nur in Verbindung mit der baulichen Realisierung der in der vorliegenden Bebauungsplanung bereits planungsrechtlich gesicherten Linksabbiegespur in das Plangebiet möglich ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO**1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sowie §§ 8 BauNVO)

1.1 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind in Verbindung mit 1.1.2 und 1.1.3:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher soweit sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und/oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in ihrer Grundfläche untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf 100 qm je Betrieb nicht überschreiten. Die Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems ist nicht zulässig. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

1.1.3 Gemäß §§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Gewerbegebietes werden und somit nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme der unter 1.1.2 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

1.2 GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind in Verbindung mit 1.2.2 und 1.2.3:

- nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.2 Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher soweit sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und/oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in ihrer Grundfläche untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf 100 qm je Betrieb nicht überschreiten. Die Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems ist nicht zulässig. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

1.2.3 Gemäß §§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen im Gebiet GEE nicht Bestandteil des Gewerbegebietes werden und somit nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme der unter 1.2.2 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Die maximal zulässige GRZ beträgt für die Bereiche GE und GEE 0,8.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)

2.2.1 Für die Bereiche GE und GEE beträgt die maximal zulässige GFZ 1,6.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.3.1 Allgemeine Bestimmungen

- Als unterer **Bezugspunkt** (0,0 m) für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Fahrbahnfertigecke der Erschließungsstraße (L 242), gemessen

in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der Außenwand der der L 242 zugewandten Gebäudewand, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

- Die festgesetzte maximale **Traufhöhe** (T_h max.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Die festgesetzte maximale **Gebäudehöhe** (G_h max.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.
- Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen, so ist es zulässig die maximale Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe um das Maß der Steigung oder des Gefälles zu verändern. Das hierdurch gestattete Delta der Abweichung wird ergänzend auf jeweils max. 1,50 m begrenzt.

2.3.2 Höhe baulicher Anlagen

- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt in dem mit **GE** gekennzeichneten Bereich max. 9,00 m (bei Flachdächern incl. Attika)
- Die zulässige max. Traufhöhe beträgt in dem mit **GEE** gekennzeichneten Bereich für Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern: 6,00 m. Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt in dem mit **GEE** gekennzeichneten Bereich 9,00 m (bei Flachdächern incl. Attika)

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1.1 Für den Bereich des GE gilt die abweichende Bauweise a, die wie folgt definiert wird: Zulässig sind Gebäude mit Grenzabstand, im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 3.1.2 Für den Bereich des GEE wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 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 in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

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

4.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung *siehe Planzeichnung*

Hinweis: Die zur Verfügung stehenden, ausgewiesenen Verkehrsflächen gehen stellenweise über die rein verkehrlichen Anforderungen hinaus. Es wird daher empfohlen,

die Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünflächen zu gestalten.

4.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

- 4.2.1 Zu der in der Planzeichnung als „Bewirtschaftungsweg“ („BW“) gekennzeichneten Fläche sowie zur Naheweinstraße (L 242) hin dürfen keine Zufahrten von bzw. zu den Baugrundstücken hergestellt werden.

5 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

Hinweis: Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbaulastträger unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

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

- 6.1 Die **Pflanzliste des Fachbeitrags Naturschutz** ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel E gesondert abgedruckt.

6.2 Landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 1

- 6.2.1 **M1** - Gehölzpflanzung zur Gewerbegebietseingrünung

Auf dem in der Planzeichnung mit **M2** **M1** gekennzeichneten 3 m breiten Streifen entlang der südöstlichen Grenze der gewerblichen Baufläche GEE ist eine 1-reihige Hecke mit gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste C in Kapitel E anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 6.2.2 **M2** - Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung

Auf dem in der Planzeichnung mit **M2** gekennzeichneten 5 m breiten Streifen entlang der nordwestlichen Grenze der gewerblichen Baufläche GE ist eine 2-reihige Hecke gemäß mit gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste C in Kapitel E anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 6.2.3 **M3** - Gestaltung eines Gewässerrandstreifens

Entwicklungsmaßnahmen:

- Zur Entwicklung eines naturnäheren Gewässerrandstreifens ist die in der Planzeichnung mit **M3** gekennzeichnete Fläche durch natürliche Sukzession zu begrünen. Es erfolgt keine Ansaat.

Satzungsfassung

- Maßnahmen, die im Zusammenhang mit einem naturnahen Umbau des Brückengrabens stehen, sind grundsätzlich zulässig.
Hinweis: Für diese Maßnahmen ist ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
- Entlang der nördlichen Grenze der Fläche ist, unter Berücksichtigung der Abstände gemäß Nachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz, eine Anpflanzung von inselartigen, verstreut liegenden 10 - 20 m² großen Gehölzgruppen (insgesamt 100 m²) vorzunehmen. Die Pflanzqualität beträgt für Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen und für Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 100 bis 125 cm.

Geeignete Bäume sind:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide

Geeignete Sträucher sind:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Entwicklungspflege

Die zu Erhaltung der Gewässervorflut nötige Mahd ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die angelegten Gehölzinseln sind der freien Entwicklung zu überlassen.

6.2.4 M4 - Entwicklung von extensivem Grünland mit Gehölzstrukturen

Entwicklungsmaßnahmen:

- Auf der, in der Planzeichnung mit M4 gekennzeichneten Flächen, sind folgende Gehölzpflanzungen vorzunehmen:
 - Anpflanzung von inselartigen, verstreut liegenden 10 - 30 m² großen Gehölzgruppen aus Sträuchern (Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, Höhe 100 bis 125 cm) in die Wiesenbereiche unter Beachtung der Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, und der Maßgabe, dass der Gehölzflächenanteil an der Gesamtfläche der Maßnahme $\leq 10\%$ zu betragen hat.

Geeignete Gehölze sind

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Strauchhasel	Corylus avellana
Zweigrifflicher. Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Satzungsfassung

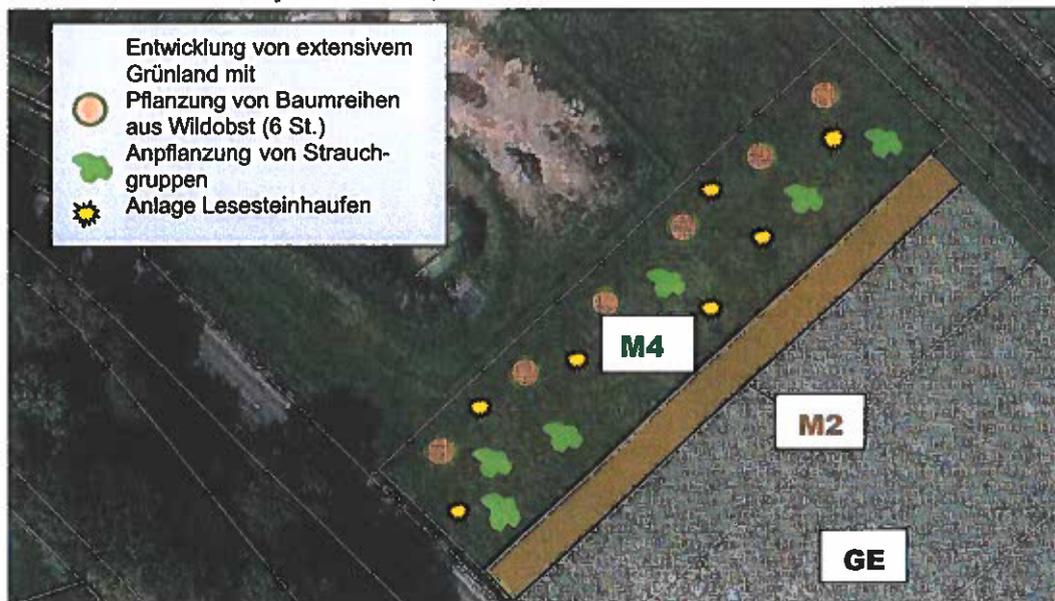
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Mehlbeere	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

- Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist - unter Beachtung der Abstände gemäß Nachbarschaftsgesetz RLP Rheinland-Pfalz - eine Baumreihe aus Wildobstbaumarten aus 6 Stück (Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, im Container) wie

Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus silvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica

anzulegen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern.

- Darüber hinaus sind an sonnenexponierten Stellen 7 Lesesteinhaufen mit einer Grundfläche von jeweils ca. 1,5 m² zu errichten.



Gestaltungsplan der landespflegerischen Maßnahme M4 - Entwicklung von extensivem Grünland mit Gehölzstrukturen

Entwicklungspflege:

Einschürige Mahd mit Entfernen des Mahdguts nach Zeitraum von mindestens zwei Tagen, Beachtung der Mähzeitpunkte (zweiter Schnitt zwischen 15.08. und 31.10.), aufkommende Verbuschung ist regelmäßig und auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen zu beseitigen.

Die angelegten Gehölzinseln sind der freien Entwicklung zu überlassen. Bei der gepflanzten Wildobstbaumreihe sind Ausfälle zu ersetzen.

6.2.5 Begrünung der Baugrundstücke

- Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste A in Kapitel E zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Baumstandorte können in die Maßnahmen M1 und M2 integriert werden.
- Je sechs Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge ist in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste B in Kapitel E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Die zu pflanzenden Laubbaum-Hochstämme können auf die erforderliche Anzahl der zur Begrünung des Baugrundstücks erforderlichen Bäume angerechnet werden.

6.3 Landespflegerische Maßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3

6.3.1 Mex1 - Teilgeltungsbereich 2

Entwicklungsmaßnahmen:

- Entwicklung eines ca. 10 m breiten Krautsaums beidseits der Hecke durch Ein-saat mit RSM 7.1.2 mit Kräutern
- Anpflanzung einer ca. 140 m langen zwei- bis dreireihigen (Baum-)Hecke in Nord-Süd-Richtung mittig auf der Fläche¹ mit Arten der Pflanzliste C in Kapitel E. Der Streifen unterhalb der querenden Freileitung ist als reine Strauchhecke (ohne Baumarten) auszubilden, wobei darauf zu achten ist, dass die Strauchhecke eine maximale Höhe von 5 m nicht überschreitet.
Des Weiteren ist um den „Mast 1“ der Höchstspannungsfreileitung herum eine Fläche mit einem Radius von 25,00 m von Pflanzmaßnahmen freizuhalten (siehe hierzu auch nachfolgende Abbildung).
- Setzen eines Weidezaun aus Eichenspaltpfählen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum vorhandenen Acker hin als Sicherungsmaßnahme gegen Umpflügen. Aufgrund der Nähe zu einer Höchstspannungsfreileitung ist beim Setzen des Weidezaunes darauf zu achten, dass lediglich nichtleitende Materialien verwendet werden.

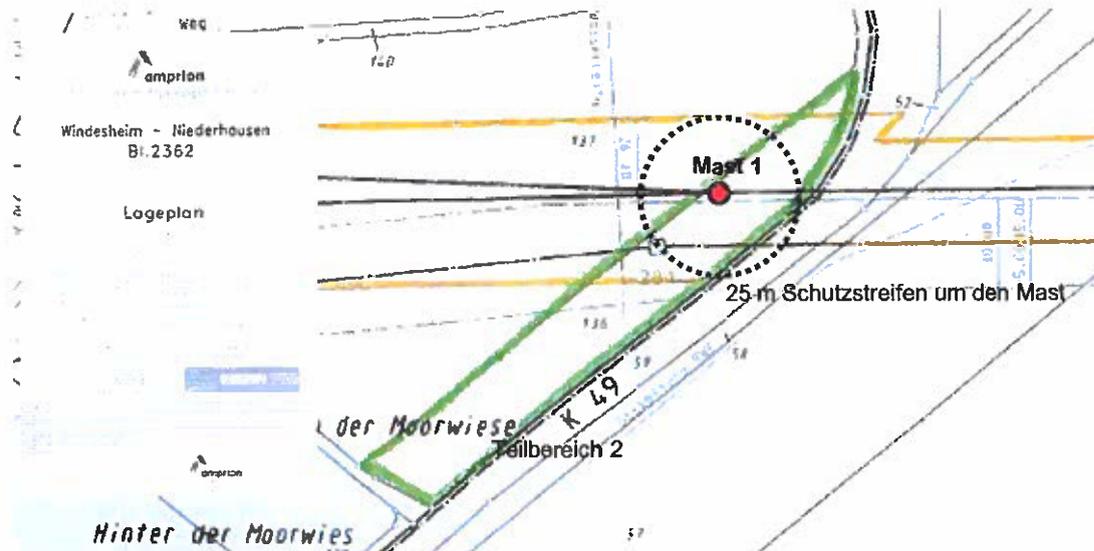
Entwicklungspflege:

- Mahd des Krautsaums entlang der Hecke einmal nur alle 2 Jahre zum späten Zeitpunkt (nach August), Abtransport des Mahdgutes.
- Zur Erhaltung des Charakters und der Verjüngungsfähigkeit sind die Strauchgehölze der Hecke nach etwa 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hierbei wird empfohlen, etwa alle 2 Jahre jeweils 20 % der Hecke zu schneiden (Abschnitte von maximal 10 m), so dass nach 10 Jahren die Verjüngung abgeschlossen ist. Die Pflegemaßnahme ist nur von November bis Februar durchzuführen.

¹ Hinweis. Bei der Anlage der (Baum-)Hecke sind die Anforderungen an Sicherheitsabstände nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.

Satzungsfassung

- Der Streifen unterhalb der querenden Freileitung ist als reine Strauchhecke (ohne Baumarten) auszubilden, wobei darauf zu achten ist, dass die Strauchhecke eine maximale Höhe von 5 m nicht überschreitet. Darüber hinaus ist um den „Mast 1“ der Höchstspannungsfreileitung herum eine Fläche mit einem Radius von 25,00 m dauerhaft von Sträuchern freizuhalten.



Auszug aus dem Leitungsplan der 110-/220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Windesheim - Niederhausen, Bl. 2362 (Maste 1 bis 2) der Amprion GmbH
Quelle: Amprion GmbH, 06/2017, eigene Darstellung

6.3.2 Mex2 - Teilgeltungsbereich 3

Entwicklungsmaßnahmen:

- Die Fläche ist als Streuobstwiese mit Bäumen insbesondere alter Obstsorten der Pflanzliste D in Kapitel E mit einem Pflanzabstand von 10 m anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Mahd 2x/Jahr).

Entwicklungspflege:

- Sicherung der Streuwiese durch langfristige Pflege: Mahd der Wiesenbereiche einmal im Jahr nicht vor Mitte Juni und bis spätestens Ende Februar (Beachtung der Brutzeiten der Bodenbrüter), im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens Ende Oktober abzuschließen; Abtransport des Mahdgutes.
- Eine Beweidung (durch Pferde oder Ziegen) ist nur unter den Voraussetzung einer weiträumigen Auszäunung der Obstbäume und einer kurzen Beweidungszeit zulässig. Standweiden sind zu vermeiden.
- Bei den gepflanzten Obstbäumen sind Ausfälle zu ersetzen.

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

- 7.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf Flächen für die öffentliche Erschließung wird ein Anteil von **15,9 %** der von der Gemeinde durchzuführenden Maßnahmen an den in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
- 7.1.2 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des GE werden:
- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (verbindliche Dachbegrünung),
 - die landespflegerische Maßnahme / Fläche M4 und die externe Ausgleichsfläche Mex3 in der Gemarkung Windesheim in Gänze,
 - sowie ein Anteil von **39,4 %** der von der Gemeinde durchzuführenden Maßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
- 7.1.3 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des GEe werden:
- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen,
 - sowie ein Anteil von **44,7 %** der von der Gemeinde durchzuführenden Maßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
- 7.1.4 Die den Gewerbegebietsflächen anteilig zugeschlagenen Sammelersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde Guldental auf Kosten der Eigentümer der Baugrundstücke durchgeführt.
- Hinweis:** Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.

B NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

hier: Rechtsförmlich festgestellte Wasserschutzgebiete nach § 51 Abs. 1 WHG

- 1.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise innerhalb der Schutzzone II des Trinkwasserbrunnens „Waldhilbersheim“ zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung Trollmühle. Festgestellt mit Rechtsverordnung (Nr. 401260590, Windesheim/Waldhilbersheim) vom 22.09.1989 - Az.: 56-61-7-4/88 Windesheim/Waldhilbersheim, veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 38 vom 16.10.1989.

Hinweis: Grundsätzlich sind die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der ergangenen Rechtsverordnung zu beachten. Die derzeit gültige Rechtsverordnung ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigelegt.

2 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz:

hier: Sichtdreiecke (§§ 26 ff LStrG)

- 2.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,75 m, gemessen über der Fahrbahnoberkante, von jeglicher sichtbehindernder Aufschüttung, Bebauung, Einfriedung oder Bepflanzung freizuhalten.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**(GESTALTUNGSsatzUNG 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.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**1.1 Dachform und -neigung**

1.1.1 Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer sowie Flachdächer.

1.1.2 Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

1.1.3 Für untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauN-VO sind hiervon auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Materialien im Dachbereich (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.2.1 In dem GE sind sämtliche Gebäudedächer, die eine Fläche von 25 qm und mehr aufweisen, mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.

Als zulässige Materialien für Dachflächen unter 25 qm ist der Punkt B 1.2.2 anzuwenden.

1.2.2 Im Bereich GEe ist eine Dacheindeckung von Satteldächern und Pultdächern zulässig:

- mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen.

Hinweis: Auf die Festsetzung einer bestimmten Farbe zur Dacheindeckung wird verzichtet. Es wird jedoch empfohlen rote bis rotbraune Farbtöne zu wählen.

- mit Blecheindeckungen. Stark reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

- als begrüntes Dach.

Hinweis: Eine Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird grundsätzlich empfohlen.

1.3 Energie- und zur Warmwassergewinnungsanlagen

1.3.1 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung sind auf dem Dach zulässig. Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung maximal um 1,00 m überschritten werden.

1.3.2 Ergänzend wird bestimmt, dass im GE nur Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung zulässig sind, die die Funktion einer extensiven Dachbegrünung nicht wesentlich einschränken.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. -gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 3.1.1 Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 3.1.2 Einfriedungen in Form von Maschendraht- und Metallzäunen sind grundsätzlich nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind zudem in vor- und/oder nachgelagerte Pflanzungen zu integrieren bzw. durch Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

4.1.1 Allgemeine Bestimmungen

- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Grundstücksmauern ist nicht zulässig.

4.1.2 Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet

- Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist, je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche, bis zu einer jeweiligen Gesamtgröße von maximal 9 m² zulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist, mit Ausnahme im Bereich des Dachgiebels, unzulässig.
- Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind je Baugrundstück zulässig:
 - Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmasten müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
 - Maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons oder einer Werbestele mit einer maximalen Höhe von 2,50 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 3,00 m².

5 Gestaltung von Standorten von Müllbehältern sowie von Lager- und Abfallplätzen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

- 5.1.1 Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**1 Ordnungswidrigkeiten**

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

2 Freiflächen- und Bepflanzungsplan

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

3 Baugrunduntersuchung

- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

4 Hinweise zu weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich aus der Antragsbegründung zum Zielabweichungsverfahren

- Im Zuge der Planungsrealisierung sind nachfolgende Aspekte ergänzend zu berücksichtigen:
 - bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die Vogelbrutzeiten (insbesondere von Schwarzkehlchen und Neuntöter) zu berücksichtigen,
 - Stellplätze sind nach Möglichkeit vor den Gebäuden, zur L 242 hin orientiert, anzulegen,
 - Anordnung von Lagerräumen / -flächen und damit verbunden eine Orientierung des Anlieferverkehrs nicht an bzw. von der Nordostseite des Plangebietes; ist dies aus Gründen der ökonomischen Geländenutzung nicht möglich, so ist, um Lärmemissionen und optische Störungen zu reduzieren eine Hecke anzulegen, die in Hinblick auf die Habitat-Ansprüche des Schwarzkehlchens sowie der Mauereidechse jedoch nicht zu nahe an der Plangebietsgrenze anzulegen ist,
 - für Pflanzungen und Einsaaten wird autochthones Material empfohlen.

5 Hinweise zur Fassadengestaltung

- Bauliche Anlagen sollten nicht flächenhaft mit grellen Farben und / oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.
- Ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 100 qm sollten dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4,00 m eine Pflanze (siehe hierzu Punkt 6 in Kapitel E) zu setzen.

6 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- 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) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

7 Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind für die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 weder bei der Gemeinde Guldental noch bei der Verbandsgemeinde Langenlonsheim bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Bau- oder Pflanzmaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.

- Ergänzend hat die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz mitgeteilt, dass im Teilgeltungsbereich 3 die Ablagerungsstelle Guldental, Im Preißerech (Reg.-Nr. 133 04 035-0205) im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartiert ist.

Hier wurden laut Erhebungsunterlagen Bauschutt und Erdaushub abgelagert. Die Fachbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten handelt, die durch Untersuchungen belegt sind. Das tatsächlich anzutreffende Schadstoffinventar sowie die Ausdehnung der Altablagerung können daher abweichen. Demzufolge besteht für die Ablagerungsstelle der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit.

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz erwartet jedoch durch die geplante Nutzungsänderung im Teilgeltungsbereich 3 (Umwandlung in eine Streuobstwiese) keine Verschlechterung der Gefahrenlage und somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch keinen Handlungsbedarf.

8 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

Bäume (ausgenommen Obstbäume):

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

Obstbäume:

- Walnuss sämlinge	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

9 Archäologische Denkmalpflege

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. 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.
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, 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 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) 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.

10 Hinweise zu Brauchwasseranlagen

- Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Des Weiteren sind Brauchwasseranlagen, die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden, der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Gesundheitsamt registriert die angezeigte Brauchwasseranlage und prüft diese vor Ort im Einzelfall (siehe hierzu auch Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) (vom 10.03.2016, BGBl. I S. 459, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 21 des Gesetzes vom 18.07.2016, BGBl. I S. 1666).
- Brauchwasseranlagen dürfen auf keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt. Die Trinkwassernachspeisung muss durch freie Ausläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989. Nicht-Trinkwasseranlagen sind farblich und schriftlich zu kennzeichnen.

11 Hinweise zur Abwasserbeseitigung

- Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus dem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Guldental zu erfolgen.
- Das Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Langenlonsheim weist vorsorglich darauf hin, dass sollte beabsichtigt sein, einen abwasserintensiven Betrieb im Plan-

gebiet anzusiedeln, über die Art der Abwasserbeseitigung zu sprechen ist, da die hydraulischen Reserven des Verbindungssammlers des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Guldenbachtal, der in der L242 verläuft, begrenzt sind. Möglich wäre aus Sicht des Abwasserwerks bspw. eine Pufferung in einem Zwischenbehälter auf dem jeweiligen Baugrundstück.

- Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem bzw. in das Straßenentwässerungssystem der L 242 ist nicht zulässig. Auch dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen- und sonstige Abwässer zugeleitet werden.

12 Hinweise zur Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser

- Zur Vermeidung einer zentralen gütemäßigen Behandlung von Regenwasser sind die Vorgaben des ATV -M 153 zu beachten, in welchem Vorbehandlungsmaßnahmen, je nach Verschmutzungsgrad der Herkunftsflächen, aufgelistet sind. Diese Maßnahmen sind von dem jeweiligen Verursacher auf dem Baugrundstück vorzunehmen.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten. Ein Überlauf bzw. Notüberlauf in die Schmutzwasserkanalisation darf nicht hergestellt werden. Ebenfalls unzulässig ist eine Zuführung von Oberflächenwasser in das Straßenentwässerungssystem der L 242 sowie der Bahnanlage.
Soweit ein Überlauf in den Brückengraben vorgesehen wird, sind vom Einleiter Ausgleichsmaßnahmen (§ 62 LWG) vorzunehmen. Zudem bedarf diese Maßnahme einer wasserrechtlichen Genehmigung.
- Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) auf dem Baugrundstück ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken nicht entstehen können.
- Grundsätzlich wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung z.B. zur Freiflächenbewässerung zuzuführen.
- Die Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind mit dem Entwässerungsantrag nachzuweisen. Soweit das Niederschlagswasser einer schadlosen Ableitung zugeführt werden soll, ist in dem Entwässerungsantrag darzustellen, wie die Ableitung sichergestellt wird.

13 Hinweise aufgrund der Lage des Plangebiets im Nahbereich von Gewässern II und III. Ordnung

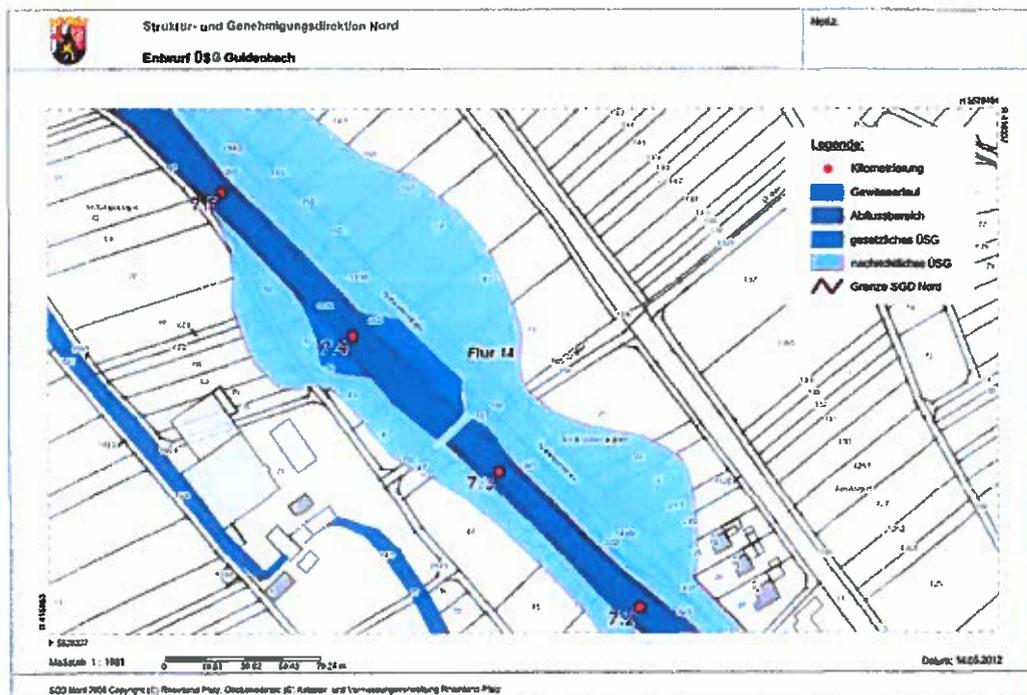
- Südwestlich des Plangebiets verläuft der Guldenbach (Gewässer II. Ordnung). Alle Geländeänderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb eines 40 m breiten Streifens zum Guldenbach bedürfen gem. § 36 WHG i.V.m. § 76 LWG einer vorherigen wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.
- Durch das Plangebiet verläuft zudem der Brückengraben (Gewässer III. Ordnung). Alle Geländeänderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb eines 10 m breiten Streifens zum Brückengraben bedürfen gem. § 36 WHG i.V.m. § 76 LWG einer vorherigen wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.
Sollten Maßnahmen am Brückengraben direkt geplant sein bzw. eine Umlegung oder Verrohrung im Zuge der Gewerbegebietsnutzung erforderlich werden, sind hierfür entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen (§ 68 WHG - Planfeststellung, Plangenehmigung).

14 Hinweise zu Nutzungseinschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise innerhalb der Schutzzone II des Trinkwasserbrunnens „Waldhilbersheim“ (Rechtsverordnung: Nr. 401260590, Name Windesheim/Waldhilbersheim) zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung Trollmühle (Festgestellt mit Rechtsverordnung vom 22.09.1989 - Az.: 56-61-7-4/88 Windesheim/Waldhilbersheim, veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 38 vom 16.10.1989).
- Des Weiteren ist die Richtlinie W101 Teil 1 (Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser) des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten und anzuwenden.

15 Hinweise zum Überschwemmungsgebiet Guldenbach

- Teilflächen des geplanten Gewerbegebiets befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Guldenbachs bei einem extremen Hochwasserereignis (sog. Risikogebiet im Sinne des § 73 WHG; hier: nachrichtliches ÜSG). Aufgrund der Lage im hochwassergefährdeten Bereich des Guldenbachs (Überflutungsbereich bei extremen Hochwässern) wird empfohlen, eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden. Dies gilt insbesondere für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Auftriebssicherung von Heizöltanks).



Auszug aus dem Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Guldenbachs

Quelle: SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, 05/2012

- Es wird empfohlen, Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

16 Hinweise zu straßenverkehrlichen Rahmenbedingungen

Der LBM Bad Kreuznach hat mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Auflagen und Bedingung der Bebauungsplanung zugestimmt wird.

Allgemeine Anforderungen

- Dem Straßengelände der L242, insbesondere dem Straßenseitengraben dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Des Weiteren dürfen diese Anlagen gegenüber Ihrer heutigen Lage, Ausgestaltung und Nutzung ohne eine entsprechende Erlaubnis des Landesbetriebs Mobilität Bad Kreuznach nicht verändert werden.
- Durch die vorgesehenen baulichen Anlagen dürfen die vorhandenen Abwasserleitungseinrichtungen sowie der Straßenabfluss von der Straße und der straßeneigenen Grundstücksteile nicht beeinträchtigt werden.
- Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.
- Bei landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen, Baumanpflanzungen usw. sind die Sicherheitsabstände nach der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS 2009) zur klassifizierten Straße (L242) einzuhalten.
- Das Lichtraumprofil der L242 ist von Werbeanlagen, Bepflanzungen und ähnlichem freizuhalten. Die Verkehrssicherheit der L242 darf auch in sonstiger Weise (z.B. Blendwirkung durch Werbeanlagen, durch grundstückseigene Erschließungs- und Parkieranlagen, durch die Bebauung selbst sowie durch Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.

Verkehrliche Anbindung des Baugebiets an die L242

- Die verkehrliche Anbindung an die L242 erfolgt über eine neue gemeindliche Erschließungsstraße (G-Straße) die entsprechend zu widmen ist
- Die Detailplanung für den neu entstehenden Knotenpunkt L242/G-Straße ist vor der Ausschreibung und dem Beginn der Baumaßnahme einvernehmlich mit dem Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach abzustimmen. Die Detailpläne sind uns rechtzeitig zur Prüfung vorzulegen.
- Im Bereich der Linksabbiegespur ist die Fahrbahndecke zu Lasten des Vorhabenträgers durchgängig zu erneuern.
- Vor Baubeginn ist über den Neubau der Kreuzungsanlage zwischen der Gemeinde Guldental und dem LBM Bad Kreuznach eine Baudurchführungsvereinbarung einvernehmlich abzustimmen. Den Entwurf der Kreuzungsvereinbarung werden wir Ihnen zeitnah zukommen lassen. Alle Kosten für die Kreuzungswege hat der Vorhabenträger zu tragen.
- Während der Bauarbeiten und dem Betrieb darf der öffentliche Verkehrsraum der L242 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum.
- Verunreinigungen der klassifizierten Straße L242, die im Zufahrtsbereich durch die Benutzung verursacht werden, sind unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen.
- Eine Bepflanzung / Bebauung etc. im Zufahrtsbereich darf nicht sichtbehindernd und verkehrsgefährdend sein. Die Sichtdreiecke sind auf Dauer freizuhalten.

- Alle im Zusammenhang mit der Maßnahme stehende Schäden und sich ergebenden Mehraufwendungen sind vom Verursacher der Straßenbauverwaltung zu ersetzen.

Berücksichtigung der Bauverbotszone zur L242

- Zur Vermeidung einer nicht beabsichtigten Härte und in Übereinstimmung mit öffentlichen Belangen wird im vorliegenden Fall eine Ausnahme vom Bauverbot gem. § 22 Abs. 5 LStrG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 LStrG in der Form erteilt, dass die Bauverbotszone von 20 m auf 10 m herabgesetzt wird.
- Bedingung für die zuvor beschriebene Ausnahme vom Bauverbot ist, dass die zulässige Geschwindigkeit auf der L 242 auf $V=70$ km/h für den Einmündungsbereich reduziert wird. Die Beschilderung nach der StVO bedarf einer verkehrsrechtlichen Anordnung durch die zuständige Verkehrsbehörde (Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Verkehrsbehörde, Herr Krebs, Telefonnummer: 0671 / 803-1320). Die Kosten dafür hat der Verursacher zu tragen.

Hinweise zu Pflanzmaßnahmen im „Teilgeltungsbereich 2“

- Für die als „Teilgeltungsbereich 2“ festgesetzte Fläche im Einmündungsbereich L 236/K 49 ist zu berücksichtigen, dass die Sicherheitsabstände nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS 2009) zu den angrenzenden klassifizierten Straßen eingehalten werden und darüber hinaus eine Sichtbehinderung und Verkehrsgefährdung durch die Bepflanzung zu vermeiden ist..

17 Hinweise zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrslärmeinwirkungen

- In Gewerbegebieten ist eine Wohnnutzung grundsätzlich nur ausnahmsweise und soweit sich diese einem Gewerbebetrieb unterordnet, zulässig. In diesem Zusammenhang ist bei der Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten. Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (Juli 2016) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen.
- Da die DIN 4109 als technische Baubestimmung gem. § 3 Abs. 3 LBauO in Rheinland-Pfalz eingeführt worden und damit im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich zu beachten ist, wird hier darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen in der bauordnungsrechtlichen Umsetzung zu beachten sind.

18 Hinweise zur DB-Strecke „3021 Langenlonsheim - Hermeskeil, Bahn-km ca. 7,230“

- Die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen hat mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken bestehen:
 - Im Rahmen der Reaktivierung der Hunsrückquerbahn ist der Bahnübergang in km 7,35 für die Ausrüstung mit einer neuen technischen Anlage vorgesehen.

Satzungsfassung

Die Umsetzung ist jedoch noch nicht sichergestellt, so dass das Sichtdreieck heute und auch in Zukunft nicht verdeckt werden darf.

- Durch geplante Bauvorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden. Die Deutsche Bahn AG weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in Nähe von Bahnanlagen die DB Netz AG an der jeweiligen Einzelmaßnahme zu beteiligen ist (bspw. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren). Hierzu sind aussagekräftige Planunterlagen vorzulegen. Je nach Art der Bebauung können sich weitere Einschränkungen in Bezug auf die angrenzende Bahntrasse ergeben.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) ist zu gewährleisten. Diesbezüglich wird daraufhin gewiesen, dass diese durch Fundamente, Keller etc. beeinflusst werden kann. Der Druckbereich liegt im 45° Winkel und ist abhängig von der jeweiligen Gleislage.
- Die Baugrundstücke sind bahnseitig einzufrieden. Die Einfriedung muss in Höhe und Zustand geeignet sein, den Zugang zum Betriebsgelände und zum Bahnkörper für Unbefugte zu verhindern. Die Deutsche Bahn AG rät in diesem Zusammenhang zu einer Höhe von mindestens 1,50 m. Sollten Kfz-Stellplätze und / oder Verkehrsflächen errichtet werden, die direkt an die Schienenseite angrenzen, so sind diese mittels eines geeigneten Anfahrsschutzes (z.B. Leitplanke, Doppelstabgitterzaun) zu sichern. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Von Einfriedungen oder Bauwerken ist ein Gleisabstand von mindestens 6,00 m bis Gleismitte einzuhalten. Von Kabeltrögen ist mindestens ein Abstand von 1,00 m Abstand zu halten.
- Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Ggf. sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Straßen/Wegebeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anla-

gen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

- Das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Wo dies notwendig erscheint, müssen vom Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden. Verunreinigungen, die nachweisbar von den Grundstücksbenutzern auf / an den Bahnanlagen verursacht wurden, werden auf Kosten der Eigentümer oder ihrer Rechtsnachfolger entsorgt. Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.
- Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich der Gleise einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Für den Einsatz von Baukränen, Hebezeugen, etc. gilt: Ein Überschwenken der Bahnanlage mit angehängten Lasten oder herunterhängendem Haken ist verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die entstehenden Kosten sind vom Antragsteller oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Maßnahmen an der Bahnstrecke beinhalten immer ein Gefahrenpotenzial. Aufgrund der Nähe zum Gleis werden besondere Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Bauzaun, Beantragung einer Betriebs- und Bauanweisung (Betra), Krananweisung) der auf der Baustelle Tätigen gegenüber dem Bahnbetrieb erforderlich. Um das Gefahrenpotenzial abschätzen zu können und durch Sicherheitsmaßnahmen entgegenzuwirken, benötigt die DB Netz AG vor Umsetzung der Maßnahme genaue Informationen zur geplanten Lage von Gebäuden und zum Bauverfahren. Die Kosten für notwendige Sicherheitsmaßnahmen gehen zu Lasten des Bauherrn.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Die DB Netz AG weist hier besonders auf die Zeiten hin, in denen aufgrund von Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- Eventuell notwendige Einrichtungen zur Lärminderung sind, soweit die Bahn nicht der Veranlasser ist, ausschließlich auf Fremdgrund zu Lasten der Gemeinde oder der Anlieger zu errichten.
- Die Grundstücke der DB AG und die Sichtflächen des Bahnübergangs sind von jeglicher Vegetation freizuhalten. Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Grundsätzlich sollten keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.

Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

- Gem. § 64 EBO ist es verboten, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

19 Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

- Im Hinblick auf die 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“ und 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“ 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. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim erfragt werden.

20 Hinweise zur Verlegung von Versorgungsleitungen im Straßenraum von klassifizierten Straßen

- Für die Verlegung von Versorgungsleitungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes wird seitens des Landesbetriebs Mobilität Bad Kreuznach ergänzend darauf hingewiesen, dass es sich, sollte ggf. diesbezüglich eine Inanspruchnahme von Straßeneigentum erforderlich werden, hierbei um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 Abs. 1 LStrG handelt.

Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es daher erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller und dem Straßenbaulastträger ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen und/bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und dar-

über hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Dazu ist ein entsprechender Antrag beim Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach zu stellen.

21 Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Plangebiet

- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.
- In Abstimmung mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH sind dieser frühzeitig Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Plangebiet ist der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege zu ermöglichen.
- Die Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH bittet darum, den Erschließungsträger zu verpflichten, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücksnutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen.

22 Hinweise zu Stromversorgungsleitungen der Westnetz GmbH

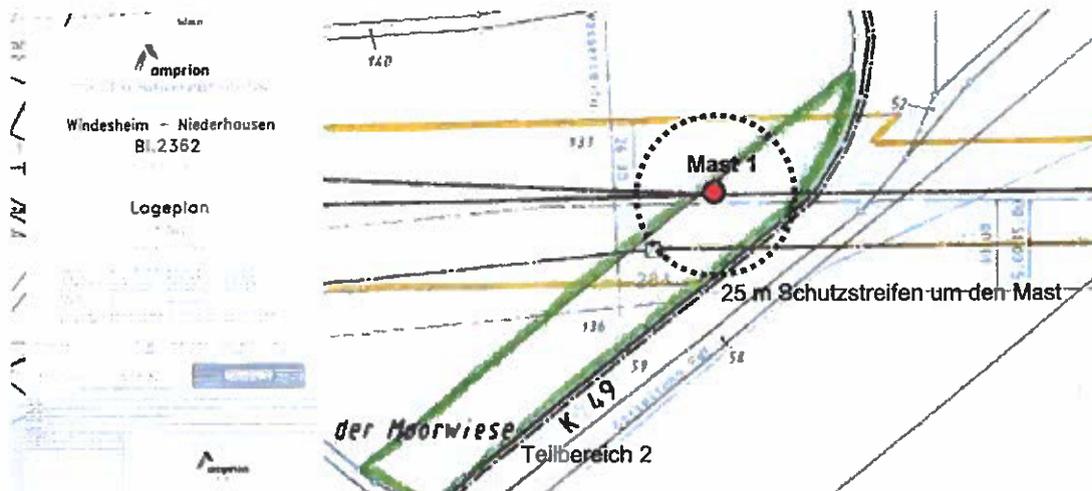
- Die Westnetz GmbH, Regionalservice Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück weist daraufhin, dass in dem, den Teilgeltungsbereich 1 querenden Wirtschaftsweg ein 20 KV Erdkabel verlegt ist.
Vorsorglich wird seitens des Unternehmens darauf hingewiesen, dass ein Schutzstreifen von 2 m Gesamtbreite (1 m beiderseits) zu dem vorhandenen Stromkabel zu berücksichtigen ist. In diesem Schutzstreifen sind das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen nicht gestattet.
- Darüber hinaus wird mitgeteilt, dass im Teilgeltungsbereich 1 weitere Stromversorgungsleitungen betrieben werden. Diesbezüglich müssen leitungsgefährdende Vorrichtungen ebenfalls jederzeit unterbleiben.
Sind Änderungs- oder Sicherungsmaßnahmen der vorhandenen Versorgungsleitungen nicht zu vermeiden, richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen.

23 Hinweise zu einer Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH

- Die Amprion GmbH weist daraufhin, dass im Bereich des Teilgeltungsbereiches 2 die 110-/220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Windesheim - Niederhausen des Unternehmens verläuft. Der Beginn jeglicher Arbeiten im Schutzstreifen ist rechtzeitig im Voraus der Amprion GmbH anzuzeigen.

Satzungsfassung

- Vorsorglich wird seitens des Unternehmens darauf hingewiesen, dass gegen eine Bepflanzung im Bereich des Schutzstreifens der Freileitungstrasse keine Bedenken bestehen, wenn diese eine Höhe von 5 m nicht überschreitet.
- Um den Mast 1 herum ist darüber hinaus eine Fläche mit einem Radius von 25,00 m von sämtlichen Pflanzmaßnahmen freizuhalten.
- Beim Setzen des Weidezaunes muss daneben darauf geachtet werden, dass lediglich nichtleitende Materialien verwendet werden.



Auszug aus dem Leitungsplan der 110-/220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Windesheim - Niederhausen, Bl. 2362 (Maste 1 bis 2) der Amprion GmbH
Quelle: Amprion GmbH, 06/2017, eigene Darstellung

24 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 in diesem Zusammenhang 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 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)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2016) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am

konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m^3 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).

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes Radonpotenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) ermittelt wurde.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt 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 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; 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; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

25 Hinweise zum Brandschutz

- Der Brandschutzbeauftragte der Kreisverwaltung Bad Kreuznach weist auf folgendes hin:
 - Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17.07.2000 - Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr - zu verfahren.
 - Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.
 - 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 errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
 - Grundlage für die Bemessung der Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008). Danach muss für Gewerbegebiete eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.
Gemäß Mitteilung vom 28.04.2010 des Zweckverbands Wasserversorgung Trollmühle kann im Plangebiet nur eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden. Der Zweckverband weist daher darauf hin, dass eine höhere Löschwassermenge auf dem Baugrundstück privat vorgehalten werden muss.
 - Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers 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. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
 - Ein Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
 - Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

- Ergänzend weist die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach darauf hin, dass:
 - nach § 20 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten ist, dass Anlagen so geplant, errichtet und betrieben werden, dass die bei Brandereignissen austretenden wassergefährdenden Stoffe, Lösch-, Berieselungs- und Kühlwasser sowie die entstehenden Verbrennungsprodukte mit wassergefährdenden Eigenschaften nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zurückgehalten werden müssen.
 - Die Anforderungen des Leitfadens des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten „Brandschadensfälle - Vorsorge - Bewältigung - Nachsorge“ sind zu beachten.
 - Bauanträge müssen im Hinblick auf den vorbeugenden Boden- und Gewässerschutz detaillierte Betrachtungen zu dieser Thematik beinhalten und von Fachplanern erstellt worden sein.

26 Hinweise zu den der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim, Fachbereich 3 - Bauen (Naheweinstraße 80, 55450 Langenlonsheim) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

führten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzung die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

hen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei solltet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und nzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

nd weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (eher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind gebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

pflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölz ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 qm zu rech-

inhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-44 - 47 LNRG) ist zu achten.

te A: Bäume für die Grundstücksbegrünung

qualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Malus silvestris	Wildapfel
Malus floribunda	Zier-Apfel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzliste B: Stellplatzbegrünung

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia x europaea „Pallida“	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa „Brabant“	Silber-Linde

Pflanzliste C: Gehölze für die Heckenpflanzung

Pflanzqualität für Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus silvestris	Wildapfel

Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzqualität für Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste D: Obstgehölze für Streuobstwiese

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

Alte, förderungswerte Kirscharten wie:

Kaiserkirsche-Mittelrhein, Gelbe Herzkirsche, Lahnsteiner Süßweichsel, Schauenburger Streifenkirsche oder andere alte Arten

Alte, förderungswerte Apfelarten wie:

Graue Herbstrenette, Rheinische Schafsnase, Leistadter Rotapfel, Weinröschen oder andere alte Arten

Alte, förderungswerte Birnenarten wie:

Deutsche Nationalbergamotte, Kaiserbirne mit dem Eichenblatt, Offenbacher Rote, Glantaler Gelbbraune - AT oder andere alte Arten

Fassadenbegrünung

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu	Lonicera henrii	Jelängerjelierber
Parthenocissus spec.	Wilder Wein	Rosa spec.	Kletterrosen

Extensive Dachbegrünung

Die extensive 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) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräutertypen mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beige-mischt werden.

Satzungsfassung

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten angelegt werden: entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung erfolgen.

Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum caucicola	September Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold“	Weihenstephaner Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen“	Mongolen Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	Kaukasus Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

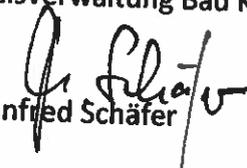
Ansaaten

Ansaaten sollten mit geprüften Mischungen gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern

Regelaussaatmenge: 15 - 20 g / qm

Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom 05.10.2017
Az. 6/62-610-13/1387
Kreisverwaltung Bad Kreuznach


Manfred Schäfer



AUSFERTIGUNG

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Guldental den 10.10.17



Elke Demele
(Ortsbürgermeisterin)



ANLAGE

**RECHTSVERORDNUNG NR. 401260590 ZUM WASSERSCHUTZGEBIET WINDESHEIM/WALDHILBERSHEIM,
ZUGUNSTEN DES ZWECKVERBANDS WASSERVERSORGUNG TROLLMÜHLE****Rechtsverordnung**

**über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes
in den Gemarkungen Waldhilbersheim und Windesheim**

**zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung
Trollmühle, 6531 Windesheim**

Aufgrund des § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529) - WHG - und der §§ 13, 122, 123 und 105 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz vom 04.03.1983 (GVBl. S. 31) - LWG - wird durch die Bezirksregierung Koblenz als obere Wasserbehörde folgendes verordnet:

§ 1

Zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage Waldhilbersheim (Tiefbrunnen)

wird das nachstehend beschriebene Wasserschutzgebiet festgesetzt. Es wird in den Fluren 3, 4 und 14 der Gemarkung Waldhilbersheim und in den Fluren 1, 2, 6 und 7 der Gemarkung Windesheim

durch drei Zonen gebildet, die in den dazugehörigen Lageplänen vom 21.03.1988, die über die Lage und die Ausdehnung des Wasserschutzgebietes und der einzelnen Zonen genaue Auskunft geben, dargestellt sind als

- Zone I = Fassungsbereich (blaue Umrandung),
- Zone II = Engere Schutzzone (grüne Umrandung),
- Zone III = Weitere Schutzzone (rote Umrandung).

Je eine Ausfertigung der Lagepläne wird bei der Verbandsgemeindeverwaltung und der Bezirksregierung Koblenz als oberer Wasserbehörde zu jedermanns Einsichtnahme aufbewahrt.

§ 2

Die Grenze des Wasserschutzgebietes wird wie folgt beschrieben:

1. Die Schützzone I

liegt in der Gemeinde Guldental in der Gemarkung Waldhiltersheim und besteht aus den Flurstücken 2/1 und 3/1 in Flur 14. Die Zone beginnt am südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 2/1 der Rahmenkarte 45.1530 D, verläuft entlang der nordöstlichen Grenze über den Schnittpunkt des Flurstückes 3/1, Flur 14, bis zum Wegeflurstück 154, Flur 14, knickt 65° südöstlich und verläuft 30 Meter parallel zum Wegeflurstück 154, Flur 14, von da 3 Meter in südwestlicher Richtung bis zum Einmündungspunkt der L 242, Flurstück 170, Flur 14, nach westlich abknickend parallel zur L 242 67 Meter bis zum Eingangspunkt zurück.

2. Die Schutzzone II

beginnt am südwestlichsten Grenzpunkt des Wegeflurstückes 54/1 (Rahmenkarte 45.1530 A), Flur 7, Gemeinde und Gemarkung Windesheim, am Einmündungspunkt des Straßenflurstückes 123/1, Flur 7, verläuft in nordöstlicher Richtung in gerader Linie über die Flurstücke 139 und 121/4, Flur 7, auf der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 16 und 17 über Flurstück 136/2, 8 und 137, Flur 7, entlang der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 2 und 3, Flur 7, in einer Länge von 335 Meter, dreht 16 Meter östlich auf der Flurgrenze zwischen Flur 6 und Flur 7, über Bachflurstück 263, Flur 1, bis zum nördlichsten Punkt des Flurstückes 216, Flur 1, 90° in nördliche Richtung 5 Meter über das Wegeflurstück 238, Flur 1, entlang des Wegeflurstückes 238, Flur 1, bis zum südlichsten Grenzpunkt des Wegeflurstückes 240, Flur 1, an diesem 32 Meter bis zum nächsten Grenzpunkt in nordöstliche Richtung entlang, 19 Meter in südöstliche Richtung auf Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 215 und 238, Flur 1, in nordöstliche Richtung abbiegend in Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 188 und 187, Flur 1, das Flurstück 238, Flur 1, überquerend bis zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 188, Flur 1, nach Norden 11 Meter abbiegend, von dort entlang der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 269/153, Flur 1, und Wegeflurstück 244, Flur 1, bis zum westlichsten Grenzpunkt des Wegeflurstückes 251, Flur 1, der südlichen Flurstücksgrenze des Wegeflurstückes 251 folgend bis zur Einmündung des Wegeflurstückes 252, Flur 1, 5 Meter 45° nach Osten, 45° südöstlich 135 Meter gefadlinig an der südlichen Flurstücksgrenze des Wegeflurstückes 252, Flur 1, entlang, leicht abgewinkelt der Wegeflurstücksgrenze folgend über die Gemarkungsgrenze hinaus zum Flurstück 173, Flur 3, Gemeinde Guldental, Gemarkung Waldhiltersheim, diesem Wegeflurstück 173 an der südlichen Flurstücksgrenze entlang bis zum nachfolgenden nördlichsten Grenzpunktes des Flurstückes 13, Flur 3, von da gemeinsam mit der Grenze

der Schutzzone III des Wegeflurstückes 173 bis zur Einmündung des Wegeflurstückes 179, Flur 3, vom nordwestlichsten Grenzpunkt 6 Meter geradlinig bis zum Scheitelpunkt der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Wegeflurstückes 179, Flur 3, dieser in südwestlicher Richtung folgend, in geradliniger Verlängerung das Wegeflurstück 177, Flur 3, überquerend, entlang der östlichen Grenze des Weges Flurstück 180, Flur 3, den Weg Flurstück 178, Flur 3 überquerend bis zum nordöstlichen Grenzstein des Flurstückes 156, Flur 3, entlang der Grenze zwischen Flurstück 155 und 156, Flur 3, 98 Meter südwestlich vom westlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 155, Flur 3, in südlicher Richtung über das Wegeflurstück 184, Flur 3, das Bundesbahnflurstück 1, Flur 14, das Wegeflurstück 153, Flur 14, zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 13, Flur 14, entlang der südöstlichsten Flurstücksgrenze in Verlängerung dieser das Straßenflurstück 20/1 (L 242), das Bachflurstück 163, das Flurstück 52 und Wegeflurstück 155, Flur 14, überquerend, über den östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 64, Flur 14, 103 Meter südwestlich auf der südlichen Flurstücksgrenze geradlinig über das Wegeflurstück 156 und Grabenflurstück 72, Flur 14, zur nordöstlichen Grenze des Wegeflurstückes 161, Flur 14, dieser auf der nordöstlichen Grenze in nordwestlicher Richtung folgend, von dem östlichen Grenzpunkt des Grabenflurstückes 171, Flur 14, 90° in südwestlicher Richtung drehend, folgend bis 2 Meter über den östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 88/7, Flur 7, in nordöstliche Richtung ablegend zum Ausgangspunkt, nördlicher Grenzstein-Flurstück 54/4, Flur 7, Gemeinde und Gemarkung Windesheim-zurück.

3. Die Schutzzone III

beginnt in der Gemeinde Guldental, Gemarkung Waldhilbersheim (Rahmenkarte 45.1630 A) 2 Meter südöstlich von der Nordecke des Flurstückes 13, Flur 3, wo sie gemeinsam mit der Zone II, deren Verlauf in Schutzzone II beschrieben ist, verläuft. Beim Verlassen der Schutzzone II von Schutzzone III, verläuft diese 23 Meter geradlinig an der südlichen Grenzlinie des Straßenflurstückes 123/1, Flur 7, Gemeinde und Gemarkung Windesheim, weiter, überquert am nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 88/7, Flur 7, in nordöstlicher Richtung das Straßenflurstück 123/1, Flur 7, an der östlichen Grenzlinie des Flurstückes 52/5, Flur 7, entlang, das Bachflurstück 139, Flur 7, durchschneidend, an der südlichen Grenzlinie des Straßenflurstückes 121/4, Flur 7, (L 242) in nordöstliche Richtung drehend, über die Flurgrenze hinaus bis zum westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 99/5, Flur 6, von da an der westlichen Grenzlinie der Flurstücke 99/5, 99/4, 99/1 und 101/1, Flur 6, entlang, an den nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 101/1, Flur 6, in nordwestliche Richtung abdrehend auf der südlichen Grenzlinie des

Wegeflurstückes 122, Flur 6, bis zum südlichen Einmündungsgrenzpunkt des Strassenflurstückes 107, Flur 6, an der östlichen Grenzlinie vorbei, von dem östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 107, Flur 6, durch das Flurstück 77/2, Flur 6, bis zum nördlichen Grenzpunkt geradlinig, von dort 15 Meter auf der südlichen Grenzlinie des Wegeflurstückes 119, Flur 6, in nordwestliche Richtung drehend, dieses Flurstück 90° in nordöstliche Richtung durchquerend, an der westlichen Grenzlinie des Flurstückes 69/1, Flur 6, am nördlichen Punkt des letztgenannten Flurstückes rechtwinklig nach Nordwesten abbiegend auf der südwestlichen Grenzlinie des Flurstückes 68, Flur 6, zur östlichen Grenzlinie des Straßenflurstückes 106/3, Flur 6, dieser in nördliche Richtung folgend bis zum Wegeflurstück 112, Flur 6, an der östlichen Grenzlinie des Flurstückes entlang, gradlinig das Bachflurstück 164, Flur 2, durchschneidend, rechtwinklig in südöstliche Richtung bis zur Südostecke des Flurstück 159, Flur 2, der östlichen Grenzlinie 47 Meter nach Nordosten folgend, einbiegend in das einmündende Wegeflurstück 156, Flur 2, entlang der östlichen Grenzlinie, das Wegeflurstück 152, Flur 2, geradlinig durchquerend, 18 Meter an der nördlichen Grenzlinie des letztgenannten Wegeflurstückes in südöstliche Richtung, nach Norden entlang der westlichen Flurstücksgrenze Flurstück 34, Flur 2, in Verlängerung des Wegeflurstück 141, Flur 2, durchschneidend, an der nördlichen Grenzlinie nach Osten folgend, an der Südwestecke des Flurstückes 40, Flur 2, der Flurstücksgrenze nördlich auf das Wegeflurstück 137, Flur 2, folgend, entlang der südlichen Grenzlinie in östlicher Richtung ab Nordwestecke des Flurstückes 56, Flur 2, am Grenzpunkt des Wegeflurstück 137, Flur 2, diagonal überquerend, zur Nordwestspitze des Flurstückes 59, Flur 2, an der Nordgrenze dieses Flurstückes gleichzeitig auch Gemarkungsgrenze, erneut in östliche Richtung entlang der Südgrenze des Waldflurstückes 1, Flur 1, Gemarkung Waldhilbersheim an der Westspitze des Flurstückes 8/1, Flur 19, Gemeinde und Gemarkung Langenlonsheim in südöstliche Richtung drehend und den Verlauf der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1, Flur 1, Gemarkung Windesheim begleitend, an der östlichen Flurstücksecke nach Südwesten abbiegend, dem Verlauf weiterhin in südwestlicher Richtung folgend, in Verlängerung der Linie auf das Wegeflurstück 231/2, Flur 1, stoßend, an dieser 90 Meter an der Ostgrenze entlang, südlich die Gemarkungsgrenze verlassend auf die Westgrenze des Wegeflurstückes 166, Flur 4, Gemeinde Guldental, Gemarkung Waldhilbersheim, am Einmündungsbereich des Wegeflurstückes 161, Flur 4, 5 Meter 45° südwestlich drehend, 15 Meter in westlicher Richtung auf der Nordgrenze des letztgenannten Wegeflurstückes abbiegend bei der nördlichen Verlängerung der Westgrenze des Flurstückes 117/2, Flur 4, 90° nach Süden abbiegend auf dieser entlang über die Flurgrenze geradlinig zum Ausgangspunkt zurück.

§ 3

(1) Zone I (Fassungsbereich)

Die Zone I soll den Schutz der unmittelbaren Umgebung der Fassungsanlage vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar vor allem:

- a) die für Zone II und III genannten Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge
- b) Fahr- und Fußgängerverkehr; unbefugtes Betreten
- c) jede landwirtschaftliche Nutzung; Verletzungen der belebten Bodenschicht und der Deckschichten
- d) Anwendung chemischer Mittel für Pflanzenschutz, für Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregulierung
- e) organische Düngung.

Die für die Zwecke des Wasserversorgungsunternehmens notwendigen Maßnahmen sind zulässig, soweit sie unter Beachtung der in der Nähe der Fassungsanlage gebotenen besonderen Vorsicht durchgeführt werden.

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der in der Zone I gelegenen Grundstücke haben zu dulden:

- a) das Betreten ihrer Grundstücke durch Personen, die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wassergewinnungsanlagen beauftragt sind;
- b) die Durchführung aller Maßnahmen, die den Wassergewinnungsanlagen und ihrem Schutz dienen, insbesondere die Einzäunung ~~des~~ des Fassungsbereiches(s), das Aufbringen einwandfreien, gut reinigenden oder abdichtenden Materials zur Verstärkung der Deckschichten, das Aufbringen einer zusammenhängenden Grasdecke sowie die Beseitigung von Bäumen und Strauchwerk.

(2) Zone II (Engere Schutzzone)

Die Zone II soll den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zur Fassungsanlage besonders gefährdend sind.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar vor allem:

- a) die für Zone III genannten Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge
- b) Bebauung, insbesondere gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe, Stallungen, Gärfuttersilos
- c) Baustellen, Baustofflager

- d) Straßen, Bahnlinien und sonstige Verkehrsanlagen, Güterumschlagsanlagen, Parkplätze; Veränderung bestehender Verkehrswege (Verbreiterung, Höher- oder Tieferlegung, Veränderung der Oberflächenentwässerung), sofern die obere Wasserbehörde nicht zustimmt
- e) Campingplätze, Sportanlagen
- f) Zelten, Lagern, Badebetrieb an oberirdischen Gewässern
- g) Wagenwaschen und Ölwechsel
- h) Friedhöfe
- i) Kies-, Sand-, Torf- und Tongruben, Einschnitte, Hohlwege, Steinbrüche und jegliche über die land- und forstwirtschaftliche Bearbeitung hinausgehenden Bodeneingriffe, durch die die belebte Bodenzone verletzt oder die Deckschichten vermindert werden
- k) Bergbau, wenn er zur Zerreißung schützender Deckschichten, zu Einmuldungen oder zu offenen Wasseransammlungen führt
- l) Sprengungen
- m) Intensivbeweidung, Viehansammlungen, Pferche
- n) organische Düngung, sofern die Düngstoffe nach der Anfuhr nicht sofort verteilt werden oder die Gefahr ihrer oberirdischen Abschwemmung in den Fassungsbereich besteht; Überdüngung
- o) offene Lagerung und unsachgemäße Anwendung von Mineraldüngern
- p) Gärfuttermieten
- q) Kleingärten (Schrebergärten), Gartenbaubetriebe
- r) Lagerung von Heizöl und Dieselöl
- s) Transport radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe
- t) Durchleiten von Abwasser
- u) Gräben und oberirdische Gewässer, die mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen belastet sind
- v) Dräne und Vorflutgräben
- w) Fischteiche
- x) Aufbringen von Klärschlamm

(3) Zone III (Weitere Schutzzone)

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar vor allem:

- a) Versenkung oder Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung, Untergrundverriese lung, Sandfiltergräben, Abwassergruben
- b) Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird
- c) Massentierhaltung
- d) Betriebe mit Verwendung oder Abstoß radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe, Kernreaktoren
- e) offene Lagerung und Anwendung boden- oder wasserschädigender chemischer Mittel für Pflanzenschutz, für Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung
- f) Lagern, Ablagern, Aufhalten oder Beseitigung durch Einbringung in den Untergrund von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen, z. B. von Giften, auswaschbaren beständigen Chemikalien, Öl, Teer, Phenolen, Pflanzenbehandlungsmitteln, Rückständen von Erdölbohrungen; ausgenommen Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch und von Dieselöl für landwirtschaftlichen Betrieb, wenn die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden
- g) Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe
- h) Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöl, für alle übrigen wassergefährdenden Stoffe und für radioaktive Stoffe
- i) Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs
- k) Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen; militärische Anlagen
- l) Abfall-, Müll- und Schuttkippen und -deponien, Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott
- m) Abwasserreinigungsanlagen (Kläranlagen)
- n) Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr
- o) Versenkung oder Versickerung von Kühlwasser
- p) Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann

- q) Neuanlage von Friedhöfen
- r) Rangierbahnhöfe
- s) Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken)
- t) Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen sowie zur Herstellung von Kavernen.

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücke haben das Aufstellen von Hinweisschildern zu dulden.

§ 4

Ausnahmen

Die Bezirksregierung kann von den Verboten des § 3 Ausnahmen zulassen, wenn eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige Nachteile für die örtliche Trinkwasserversorgung nicht zu besorgen sind und entweder

1. das Wohl der Allgemeinheit die Ausnahme erfordert oder
2. das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

Die Ausnahme ist widerruflich; sie kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden und bedarf der Schriftform.

Im Falle des Widerrufs kann die Bezirksregierung vom Grundstückseigentümer verlangen, daß der frühere Zustand wieder hergestellt wird, sofern es das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Wasserversorgung erfordert.

§ 5

Begünstigte durch die Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist ~~die~~ der Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle, 6531 Windesheim.

§ 6

Zu widerhandlungen gegen die Anordnungen in § 3 können gemäß § 41 Abs. 1 Nr. 2 WHG mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

SATZUNG

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), und des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477), hat der Rat der Ortsgemeinde Guldental in seiner Sitzung am 06.07.2017 den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Untere Brückengewann – Am Brückengraben" als Satzung beschlossen.

Gem. § 233 Absatz 1 Satz 1 BauGB werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In diesen Zusammenhang bestimmt § 245c BauGB ergänzend, dass, abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 BauGB, Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden

Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 07.05.2012 eingeleitet wurde, wird das vorliegende Bebauungsplanverfahren unter Anwendung der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst folgende Grundstücke:

Teilgeltungsbereich 1

Gemarkung Waldhilbersheim

Flur 14

Flurstücke 184/1 tw., 14/1 tw., 14/2, 15/1 tw., 15/2, 16/1 tw., 16/2, 17 tw., 18 tw., 19 tw., 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 149/8, 149/9 tw., 151, 152/2 tw., 165, 166, und 185 tw.

Teilgeltungsbereich 2 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft)

Gemarkung Waldhilbersheim

Flur 11

Flurstück 136

Teilgeltungsbereich 3 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft)

Gemarkung Heddesheim

Flur 23

Parzelle 36/1

Sollten zwischenzeitlich katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstücksvereinigen in den vorbeschriebenen Bereichen stattgefunden haben, so sind auch die dabei neu gebildeten Grundstücke von der Planung betroffen.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



(Siegel)

Guldentel, den **10. 10. 17**
Die Ortsbürgermeisterin

Urmela

Genehmigt:

Gehört zum Bescheid vom **05.10.2017**

Az. **6/62-610-13/1387**

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

f. Schäfer
Manfred Schäfer



Vorstehende Abschrift • Kopie •
eigenhändige Unterschrift • wird
hiermit beglaubigt.

Langenlonsheim, den **18. 10. 17**

Verbandsgemeindeverwaltung
Langenlonsheim

Im Auftrag

[Signature]