

BEBAUUNGSPLAN

'IN DEN HECKENÄCKERN'

(1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG)

Ortsgemeinde Gutenberg

BEBAUUNGSPLANTEXT

Stand: Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 31.01.2017

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Textliche Festsetzungen	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.....	13
III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke	14
IV. Hinweise und Empfehlungen	14
V. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	20



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes -** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz -** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Anlagen und Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl, Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einscrieb).

Es gilt grundsätzlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Bei Grundstücken mit einer Flächengröße von bis zu 500 qm (einschließlich) gilt hingegen eine absolute Grundfläche (GR) von maximal 150 qm.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einscrieb).

Es gilt grundsätzlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6.

Bei Grundstücken mit einer Flächengröße von bis zu 500 qm (einschließlich) gilt hingegen eine absolute Geschossfläche (GF) von maximal 300 qm.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einscrieb).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO für die maximale Gebäudehöhe (GH - höchster Punkt des Baukörpers; First bei geneigten bzw. Attika bei flachen Dächern) festgesetzt.

Die Ermittlung der festgesetzten Höhen erfolgt ab Oberkante Straße (Endausbauhöhe an der Grenze zum betroffenen Grundstück) an der straßenzugewandten Seite an halber Länge der betroffenen Außenwand und dem von dort jeweils kürzesten Abstand zur Straßenfläche.

Bei Eckgrundstücken ist die der (etwa in Ost-West-Richtung verlaufenden) Haupterschließungsstraße zugewandte Außenwand maßgeblich.

Die ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

- 1.2.4 **Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
- 1.3.1 **Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).
- 1.3.2 **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Es sind, gemäß Ziffer 1.3.1 bzw. der Darstellung in der Nutzungsschablone im Plan, Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig, wobei aber – gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO - die Außenwandlänge bei Einzelhäusern auf maximal 20 m und bei Doppelhaushälften auf maximal 12,50 m beschränkt ist.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 **Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)**
(siehe Plandarstellung).
Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.5.1 **Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.**
- 1.5.2 **Oberirdische Nebenanlagen, nicht aber Garagen (dazu s. Ziffer 1.5.3), müssen außerhalb der Baugrenzen aber einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Wegen und zu öffentlichen Grünflächen von mindestens 3 Metern aufweisen.**
Ausnahmen von der Einhaltung dieses Mindestabstandes können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Doppelhaushälften-Grundstücke zugelassen werden, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer solchen öffentlichen Fläche (Straße, Weg oder Grünfläche) hin aufweisen.
- 1.5.3 **Garagen (§ 12 BauNVO)**
Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die nachfolgenden Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.
Für die Errichtung von Garagen sind folgende Bedingungen einzuhalten:
- Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg; nicht zu seitlich angrenzenden Straßen) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.
Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).
 - Die der Erschließungsstraße abgewandten (rückwärtigen) Außenwände der Garagen dürfen die Tiefe der dortigen rückwärtigen Baufenster-Grenze nicht überschreiten.

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) zulässig.
Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Doppelhaushälften auch maximal 2 Wohneinheiten zugelassen werden.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.7.1 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.7.1.1 Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres zulässig.

1.7.1.2 Aus dem gleichen Grund (hier zum Schutz von Bodenbrütern) sind auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres zulässig.

1.7.2 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Zur Erzielung des vollständigen umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleichs sind Maßnahmen auf den entsprechend nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen auf dem Flurstück 59 in Flur 20 am Südostrand des Geltungsbereiches erforderlich.

Die Fläche ist, als gestufter Übergangsbereich zwischen der gehölzbestandenen Böschung zum Sportplatz hin und den westlich folgenden strukturfreien Ackerflächen, gemäß den Erläuterungen im Umweltbericht als extensiv zu bewirtschaftende Wiesenfläche zu entwickeln, die mit insgesamt 22 heimischen hochstämmigen Bäumen aus der beigefügten Pflanzenliste überstellt wird.

Wiesen-Entwicklung:

Auf der Fläche ist zunächst der vollständige und zeitlich unbegrenzte Verzicht auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) nötig.

Sofern eine (grundsätzlich anzustrebende) Begrünung durch Auflegen von geeignetem samenhaltigem Schnittgut von Extensivwiesen der näheren Umgebung (die von der Handhabung und der Beschaffung her schwierig sein könnte) nicht möglich ist, ist die Fläche mit **Regio-Saatgut**¹ (der Herkunftsregion 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland - und des Produktionsraumes 6 - Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) fachgerecht anzusäen, idealerweise im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober.

Zur Ausmagerung des Standortes ist über einen Zeitraum von etwa 5 Jahren eine dreischürige Mahd mit Abfuhr des Schnittguts erforderlich, wobei die erste Mahd noch im Mai erfolgen sollte. Anschließend genügt eine Mahd der Wiese einmal jährlich, jeweils unter Belassen von Altgrasinseln auf 10 - 20 % der Fläche.

¹ Erläuterungen zum Regiosaatgut- und Regiopflanzgut-Konzept und zur Karte von Herkunftsregionen und Produktionsräumen siehe: <http://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/home.html>

Anpflanzungen:

Mit den Bäumen ist von der östlich folgenden Böschung ein Mindestabstand von 8 Metern, vom Wirtschaftsweg im Westen ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Außerdem sind die einzuhaltenden Grenzabstände gegenüber den südwestlich weiterhin angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nach den §§ 44 bzw. 46 Nachbarschaftsgesetz von Rheinland-Pfalz besonders zu beachten.

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (möglichst Herbstpflanzung, aber auch bis Frühjahr noch möglich) - nach fachgerechter Bodenvorbereitung (Auflockerung von Verdichtungen, ggf. Ergänzung des zur Pflanzung notwendigen Humusgehaltes etc.) - vorzunehmen. Zur Sicherung der Standfestigkeit und als Anwuchsschutz sind die Bäume zu verankern (zumindest mittels Schrägpfahl). Fege- bzw. Verbissschutz ist jeweils baumartgerecht zu gewährleisten (Fegeschutz-Spiralen, Wuchshüllen o.ä.).

Außer einem fachgerechten Pflanzschnitt sind die Gehölze über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren fachgerechten Erziehungs- und Pflegeschnitten zu unterziehen.

1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
in Verbindung mit
Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.8.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 in V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen (nördlich der unter Ziffer 1.7.2 erläuterten Ausgleichsfläche, bis zum Nordostrand und Oststrand der Parzelle 59) am Südostrand sind (soweit die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Entwässerungskonzeption dies zulassen) möglichst naturnah auszubilden und durch fach- und standortgerechte Ansaat zu begrünen.

Es sind – außerhalb evtl. zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Becken - am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden bzw. Becken herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass möglichst kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden bzw. Becken sollten möglichst horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen.

Sofern (statt naturnahen Materialien wie Faschinen oder Flussmatten o.ä.) Steinschüttungen als Erosionsschutz in den Entwässerungsanlagen eingebracht werden, so sind diese mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch eine fach- und standortgerechte Ansaat zu begrünen.

Die Randflächen und Außenböschungen von evtl. erforderlichen Becken sind vollständig, mit Ausnahme von funktions- bzw. wartungstechnischen Flächen wie Zuwegungen etc., als naturnaher Biotopkomplex zu entwickeln. Dazu sind in diesen Bereichen - ebenso wie auf den in diesem Teilgebiet sonstigen Flächen außerhalb der Entwässerungsanlagen - mindestens 30 % der Flächen als standortgerechte Pflanzungen in Form von mindestens 6 hochstämmigen Einzelbäumen und Strauchgruppen aus Arten der beigefügten Pflanzenliste herzustellen, während die verbleibenden Flächen als extensiv zu bewirtschaftende Wiesenflächen zu entwickeln sind. Für die Pflanzung und die Wiesen-Entwicklung sowie die Pflegemaßnahmen gelten die entsprechenden Festsetzungen unter Ziffer 1.7.2.

Details der Ausgestaltung sind in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Koblenz) im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. des wasserrechtlichen Verfahrens festzulegen.

1.9 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

Es sind auf Öffentlichen Grünflächen in der im Bebauungsplan zeichnerisch vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden.

Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Pflanzscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 1,5 x 2,0 m herzustellen.

An derartigen Stellen sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

1.9.2 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung' oder 'Verkehrsbegleitgrün'

Die im Bebauungsplan festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung' oder 'Verkehrsbegleitgrün' können, abgesehen von den ggf. mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten Standorten, beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen, ggf. mit Sitz- oder Spielelementen, als Grünfläche gestaltet werden.

Für die Baumpflanzung gilt das für die Straßenbäume Festgelegte.

1.9.3 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

1.10 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-(Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpiniifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Morus nigra - Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylostemum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Weichselkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum

Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Salix cinerea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

c) Obstbäume

An Obstbäumen sind robuste, pflegeextensive Sorten (vorzugsweise alte Regionalsorten aus folgender Liste) zu verwenden.

Äpfel:

Berlepsch	Graue französische Renette	Prinzenapfel
Bohnapfel	Gravensteiner	Purpurroter Cousinot
Bolkenapfel	Halberstädter Jungfernapfel	Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskoop	Herrnapfel	Rheinischer Winterrambour
Brauner Metapfel	Hauxapfel	Rote Sternrenette
Brettacher	Heuchelheimer Schneeapfel	Roter Bellfleur
Breuhahn	Jakob Lebel	Roter Boskoop
Charlamowsky	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Danziger Kantapfel	Pfirsichroter Sommerapfel	Roter Triescher Weinapfel
Gacks Apfel	Landsberger Renette	Schafnase
Geflammtter Kardinal	Minister v. Hammerstein	Schöner von Nordhausen
Gelber Edelapfel	Oldenburg	Signe Tillisch
Gewürzluiken	Ontario	Weißer Wintertafelapfel
Goldrenette von Blenheim	Parkers Pepping	Zuccalmaglios Renette
Goldparmäne		

Birnen:

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Gute Luise	Köstliche von Charneu	Pastorenbirne
Weiler'sche Mostbirne	Williams Christ		

Pflaumen:

Bühlers Frühzwetschge	Graf Althans	Hauszwetsche
Lützelsachser Frühzwetschge	Ortenauer	Zimmers Frühzwetschge
Wangenheimer		

Kirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche	Frühe Rote Meckenheimer	Geisepitter
Große Prinzess-Kirsche	Hausmüllers Mitteldicke	Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Unterländer	

Mirabellen, Renekloden:

Große Grüne Reneklude	Nancymirabelle	Reneklude aus Oullins
-----------------------	----------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten. Außerdem kann die zu unserer Kulturlandschaft gehörige Walnuss (*Juglans regia*) verwendet werden.

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Randbereich von Straßen oder von Stellplätzen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste² zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

1.11 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 1.11.1 Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Vegetationsbestand auf Flurstück 8 in Flur 20 am Nord-Nordwestrand des Geltungsbereiches ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen. Dieser Bereich ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Das Befahren mit schwerem Gerät ist ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

² DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. www.galk.de.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

- 2.1.1.1 Für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind nur geneigte Dächer zulässig.
- 2.1.1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude 18° - 45°, für Nebengebäude, Garagen und Carports 15° - 35°.
- 2.1.1.3 Eine geringere Dachneigung (auch Flachdach) ist nur für Nebengebäude, Garagen und Carports bei einer extensiven Begrünung der Dachfläche zulässig.
Für die Dachbegrünung muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen.
Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere flachwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft zu unterhalten.
Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.
- 2.1.1.4 Ausgenommen von der vorstehenden Festsetzung sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauben und Vordächer), für die auch geringere Dachneigungen ohne eine Dachbegrünung zulässig sind.

2.1.2 Dachaufbauten

- 2.1.2.1 Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,30 m zulässig.
- 2.1.2.2 Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen.
- 2.1.2.3 Der First von Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss mindestens 1 m unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.

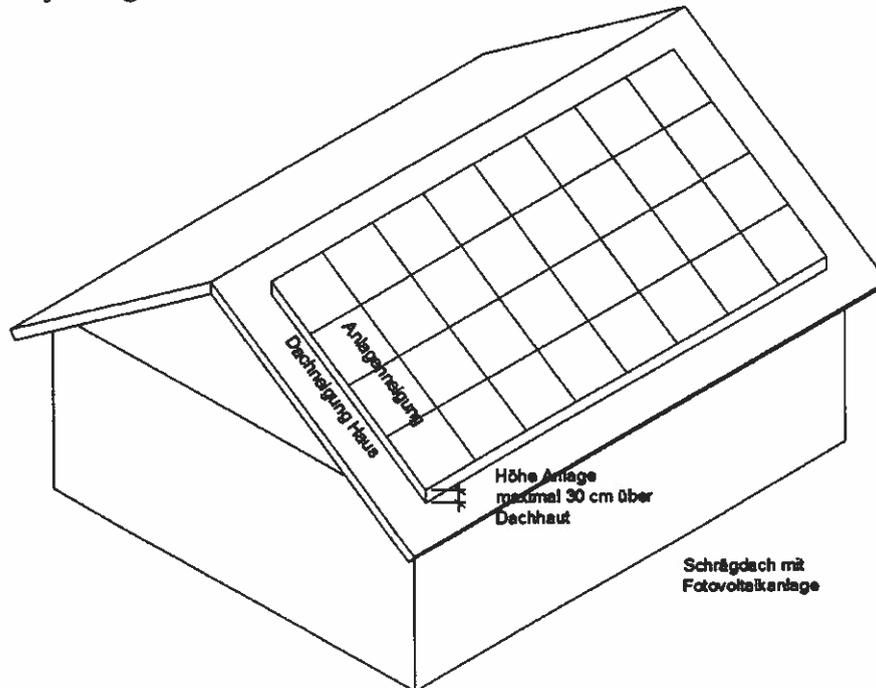
2.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rote, braune und anthrazitfarbene, kleinformatische Eindeckungsmaterialien (z. B. Betondachsteine, Dachpfannen, Falzziegel, Schieferplatten) oder eine extensive Dachbegrünung.
Ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen, glänzende bzw. reflektierende Metaldächer sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

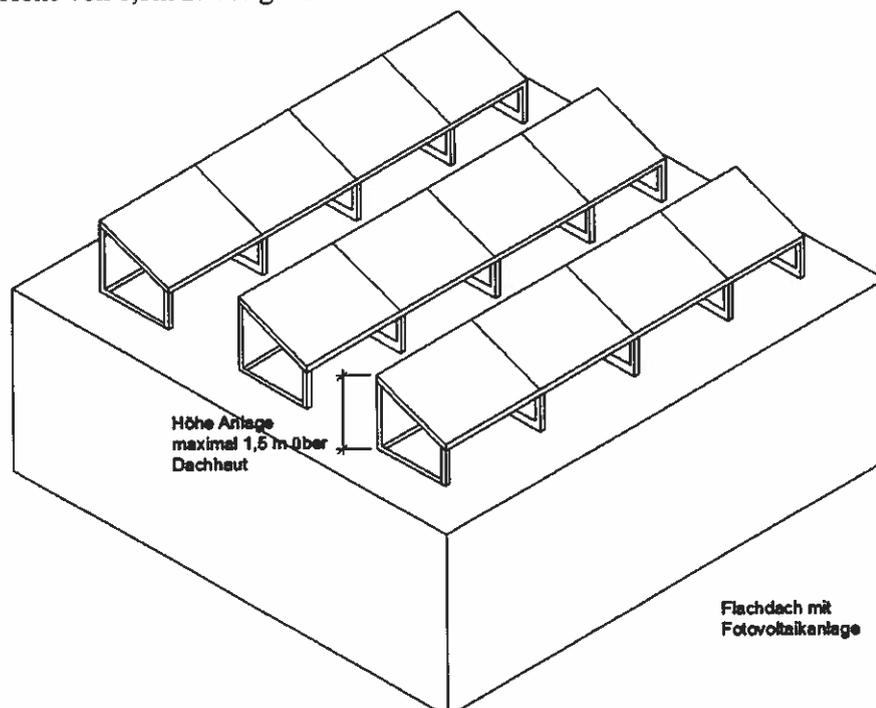
2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO)

- 2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



- 2.2.2 Hiervon ausgenommen ist das Flachdach (Neigung 0°-3°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig sind.



2.3 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.3.1 Einfriedungen und Stützmauern die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, sind zulässig
- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
 - als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % sowie
 - als Hecken oder sonstige Pflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.
- 2.3.2 Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für
- a) Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für
 - b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).
- 2.3.3 Bezugspunkt für diese Höhen ist jeweils die Oberkante einer der Einfriedung folgenden Randbefestigung einer Wege- oder Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche. Falls eine solche Fläche nicht angrenzt, so gilt als Bezugspunkt die jeweilige Höhe des natürlichen Geländes im Bereich des jeweiligen Einfriedungsabschnittes.
Die festgesetzte Höhe darf an keiner Stelle überschritten werden.
- 2.3.4 Einfriedungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und landwirtschaftlichen Wegen (Wirtschaftswegen) müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten.

2.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch als Garten oder Grünanlage anzulegen und zu unterhalten.
- 2.4.2 Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- 2.4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit mindestens 3 m Grenzabstand Aufschüttungen, einschließlich von ggf. notwendigen Mauern, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.5 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

- 2.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.5.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, oberhalb der Decke des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.5.3 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' o.ä. sind unzulässig.

2.6 Fassaden und Außenwände (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

- 2.6.1 Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk mit Natursteinmaterial auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Klinker-Fassaden sowie Fassaden aus Holzmaterialien.
- 2.6.2 Grellfarbige, d.h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.
- 2.6.3 Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Vorgaben für Fassaden und Außenwände gelten für Elemente, die der solaren Energiegewinnung dienen; diese sind an allen Fassaden und Außenwänden zulässig.
- 2.6.4 Zulässig sind zudem Begrünungen von Fassaden durch geeignete Kletter- bzw. Rankpflanzen.
Die oben genannten Vorgaben für die Fassaden sind allerdings auch in den Abschnitten einzuhalten, in denen eine Begrünung dieser Fassaden angelegt wird.

2.7 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

- 2.7.1 Müllbehälter
Abstellplätze für Müllbehälter, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

2.8 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. mit § 88 Abs. 6 und § 47 LBauO)

- 2.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Fahrzeug-Abstellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen und dauerhaft für diese Nutzung vorzuhalten.
Sofern auf dem jeweiligen Baugrundstück lediglich 1 Wohneinheit vorhanden ist, sind dafür 2 Fahrzeug-Abstellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) herzustellen und dauerhaft für diese Nutzung vorzuhalten.

3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

Alle dem Ausgleich dienenden Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch auf Flächen in Verbindung mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB, sowie alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen:	23,08 %
Anteil private Grundstücke:	76,92 %

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verteilungsmaßstab wird, gemäß § 135 b BauGB, die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark 'Soonwald-Nahe' (Landesverordnung vom 28.01.2006; GVBl S. 46, geändert durch Verordnung vom 16.05.2014, GVBl. S. 76), allerdings außerhalb von dessen Kernzonen.
§ 6 der Verordnung enthält einen umfangreichen Katalog von Maßnahmen und Handlungen, die ohne vorherige Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde verboten sind, so z. B. auch die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Laut § 6 Abs. 2 kann die Genehmigung allerdings nur versagt werden, *"wenn die Handlung nachhaltig negative Auswirkungen im Sinne des § 18 Abs. 2 LPflG auf den Schutzzweck bewirkt und diese nicht durch Nebenbestimmungen zur Genehmigung verhindert oder ausgeglichen werden können"*. Außerdem gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO nicht für *"Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan und dessen Aufstellung; bei der Aufstellung ist der Schutzzweck nach § 3 zu berücksichtigen"*.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

A. Allgemeine Hinweise

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standort-eignung sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung (Verbandsgemeindewerke Rüdeshcim) abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina:
 $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Verbandsgemeindewerken Rüdesheim bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.

Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3. Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzuholen.

4. Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter und darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der

DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt/Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

5. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

6. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzureichen.

7. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

8. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

9. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

10. Hausanschluss-Stromkabel unter elektrischer Spannung

Das Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück der Westnetz GmbH (ein Unternehmen der RWE) weist darauf hin, dass die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel werden unter elektrischer Spannung stehen. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit der Westnetz GmbH begonnen werden.

11. Voraussetzungen für die Verlegung von Erdgas-Hausanschlüssen

Die Westnetz GmbH weist auch darauf hin, dass Erdgas-Hausanschlüsse nur dann vorab verlegt werden können, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zum Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhausanschlüsse getroffen sind. Ebenso sind Zutrittsrechte zu ungenutzten Vorabhausanschlüssen für die Mitarbeiter des Netzbetreibers sowie die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse vorab zu klären.

12. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

13. Wasserversorgung

Der Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle (Windesheim) versorgt das Plangebiet mit Wasser. Sollte ein höherer Wasserdruck als der vom Träger vorgehaltene gewünscht werden, wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988, Teil 5, empfohlen (dafür herrscht ebenfalls eine Anzeigepflicht gegenüber dem Wasserversorgungsträger). Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen.

14. Beachtung von Grenzabständen bei Einfriedungen und Pflanzungen

Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.

15. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel bestehen, so sind aus Sicherheits-erwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittel-sondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde Rüdenheim die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

16. Umgang mit potenziellen Dränageleitungen

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass evtl. im Plangebiet befindliche landwirtschaftliche Dränageanlagen im Rahmen der Erschließungs- und der sonstigen Erdarbeiten wieder ordnungsgemäß an das System angeschlossen werden, damit auf den angrenzenden Flächen keine Staunässe verursacht wird.

17. Schutz der Gründung und des Kellers vor Wasserschäden

Seitens der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

18. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt Sie und können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim (Fachbereich 3: Finanzen & Bauen – Bauverwaltung), eingesehen werden.

Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

B. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise

1. Radonprognose

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet (wie die gesamte Ortslage Gutenbergs) in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes (40-100 kBq / cbm) mit lokal hohem (über 100 kBq / cbm) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Diese Einstufung gilt gemäß der genannten Karte u. a. für die überwiegenden Teile der Region des Nordpfälzer Berglandes und des Nahetals sowie für weite Teile Rheinhessens.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (RVK I - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke \geq 15cm);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der o. g. Karte hier vorhandene) Radonvorsorgegebietsklasse II (RVK II - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten).
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotter-schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrünzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird Bauherren und ihren Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz) sowie folgender Seite zu entnehmen:

http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

2. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"*; zulässig sind allenfalls *"schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

3. Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – für Mastleuchten nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder aber möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) verwendet werden. Es ist eine Beschränkung der Anzahl und der Ausrichtung der Lampen und Leuchten (nur von oben nach unten, keine Kugelleuchten o.ä.) sowie der Beleuchtungsdauer und der Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige anzustreben. Unnötige Abstrahlungen in den Himmel oder in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche sind (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen) zu vermeiden. Es ist für den Betrieb auch zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten der Leistungsreduzierungen der Beleuchtung ausgeschöpft werden können (z. B. Ausschaltung der Lampen oder zumindest jeder x-ten Lampe ab einer bestimmten Uhrzeit).

5. Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern.

V. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes 'In den Heckenäckern' überdeckt mit ihrem Geltungsbereich u. a. auch einen Teil des Geltungsbereiches des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes 'In den Heckenäckern' (und überplant zusätzlich bisher unbeplante Flächen).
 - a) Dieser Ursprungs-Bebauungsplan wird **in diesem Teilbereich durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt**. In diesem Teilbereich werden somit seine zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung unwirksam und durch die jeweils vorliegenden ersetzt. Dies betrifft die neu geplante Wohngebietsfläche in der ost-südöstlichen Hälfte des Geltungsbereiches sowie die im Ursprungs-Bebauungsplan als Ausgleichsflächen sowie als Regenrückhaltebecken festgesetzten Gebiete auf Teilen des Flurstücks 59 in Flur 20.
 - b) Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für einige weitere Teilflächen, die im Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes 'In den Heckenäckern' lagen, aber in der vorliegenden 1. Änderung nicht mit überplant werden, **werden ungültig und sind künftig (mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung) wieder dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen**.
Dies betrifft Flächen südwestlich des nun festgesetzten Wohngebietes, und somit Teile der Flurstücke 50, 51, 52/1 und 52/2 in Flur 20.

- c) Zudem enthält der vorliegende Bebauungsplan neue **Erweiterungs-Flächen**, die bisher nicht überplant waren und bisher dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen waren.
Dies betrifft etwa die west-nordwestliche Hälfte des Geltungsbereiches sowie die vergrößerte Ausgleichsfläche im Südwesten des Flurstücks 59 in Flur 20.

[Dazu siehe nachfolgende grafische Darstellung].

