



# Gemeinde Hargesheim

## Bebauungsplan „Auf dem Rullstein, 3. Änderung“

### Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH  
Bruchstraße 5  
67655 Kaiserstutern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Hargesheim**  
durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail [buer@bbp-kl.de](mailto:buer@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

**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)****1.1 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)****1.1.1 Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.1.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:**

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**1.1.3 Folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:**

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

**1.2 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)****1.2.1 Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

**1.2.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig sind:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.2.3 Folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:**

- Vergnügungsstätten.

## **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 und die Anzahl der Vollgeschosse.

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)**

2.1.1 Für das Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt.

2.1.2 Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt.

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

2.2.1 Für das Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige GFZ von 0,6 festgesetzt.

2.2.2 Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige GFZ von 0,6 festgesetzt.

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

2.3.1 Die zulässige max. Traufhöhe beträgt im Gewerbe- sowie im Mischgebiet für Gebäude mit geneigten Dächern: 6,50 m und für Gebäude mit Flachdächern incl. Attika 7,00 m.

2.3.2 Ausnahmsweise ist gem. § 16 Abs. 6 BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Traufhöhe von max. 8,00 m zulässig.

2.3.3 Als **unterer Bezugspunkt** für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im **Gewerbegebiet** wird die Fahrbahnfertigdecke der Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der Außenwand der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudewand, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

2.3.4 **Unterer Bezugspunkt** für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im **Mischgebiet** ist die, an das jeweilige Gebäude angrenzende natürliche Geländeoberfläche, zu messen je Gebäude in der Mitte der Außenwand der tiefst gelegenen Gebäudekante.

2.3.5 Die festgesetzten maximalen **Traufhöhen** (Thmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

### **2.4 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

2.4.1 Im Gewerbe- sowie im Mischgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.

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

### **3.1 Bauweise**

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

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

3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.2.2 Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

#### 4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB)

*siehe Planzeichnung*

#### 5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1.1 Flächen (Sichtdreiecke), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, sind an wichtigen Einmündungspunkten im Plangebiet eingezeichnet. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

#### 6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

*siehe Planzeichnung*

**Hinweis:** Die zur Verfügung stehenden, ausgewiesenen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 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.

#### 7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

*siehe Planzeichnung*

#### 8 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 für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. mit Nr. 25 a und b BauGB)

##### 8.1 Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 1

##### 8.1.1 M1 - Gehölzpflanzung auf privaten Bauflächen

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine 6-reihige Landschaftsgehölzpflanzung in gestuftem Aufbau mit einzelnen Heistern und Hochstämmen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Große Bäume sind zur Baufläche hin zu pflanzen, die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sind zu beachten.

Geeignete Gehölze können der Punkt 8.1.2 abgedruckten Liste entnommen werden.

##### 8.1.2 M2 - Gehölzpflanzung auf privaten Bauflächen

Auf den mit M2 gekennzeichneten Flächen ist jeweils eine 3-reihige Landschaftsgehölzpflanzung in gestuftem Aufbau mit einzelnen Heistern und Hochstämmen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Gehölze sind:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Quercus robur	Eiche
Rosa canina	Wildrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix capraea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Große Bäume sind in der ersten Reihe zur Baufläche hin zu pflanzen, die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sind zu beachten.

#### 8.1.3 M3 - Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung

Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist eine 6-reihige Landschaftsgehölzpflanzung in gestuftem Aufbau mit einzelnen Heistern und Hochstämmen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sind zu beachten.

Geeignete Gehölze können der Punkt 8.1.2 abgedruckten Liste entnommen werden.

#### 8.1.4 M4 - Flächen zwischen der L236 und dem Gewerbegebiet

- Auf den mit M3 gekennzeichneten Flächen ist jeweils eine 6-reihige Landschaftsgehölzpflanzung in gestuftem Aufbau mit einzelnen Heistern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Gehölze können der unter Punkt 8.1.2 abgedruckten Liste entnommen werden.

- Zusätzlich sind die entlang der L 236 vorhandenen Straßenbäume zu erhalten (siehe auch Planzeichnung).

- Des Weiteren sind in Fortsetzung der vorhandenen Bäume weitere Straßenbäume zu pflanzen. Die Anzahl und der Standort sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Vom Standort kann, soweit verkehrstechnisch erforderlich, geringfügig abgewichen werden.

Geeignete Gehölze können der unter Punkt 8.1.4 abgedruckten Liste entnommen werden.

#### 8.1.5 M5 - Baumpflanzungen entlang der Hupterschließungsstraße des Gewerbegebietes

Auf den gewerblichen Baugrundstücken sind entlang der Hupterschließungsstraße des Gewerbegebietes Einzelbäume mit einer Mindestgröße einer offenen Pflanzscheibe von 1,50 m x 1,50 m und einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Fahrbahnbegrenzung zu pflanzen. Die Anzahl und der Standort ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Vom Standort kann, soweit aus Gründen der Grundstückerschließung erforderlich, geringfügig abgewichen werden.

Geeignete Gehölze sind.

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### 8.1.6 M6 - Begründung der Stellplatzfläche

Die Böschungsfreiflächen der Stellplatzfläche im Norden des Geltungsbereichs sind mit einer Landschaftsgehölzpflanzung einzugrünen. Am Böschungsfuß sind 6 Einzelbäume zu pflanzen. Der Standort ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Von diesem kann geringfügig abgewichen werden.

Geeignete Gehölze können den unter Punkt 8.1.2 (Landschaftsgehölze) bzw. Punkt 8.1.4 (Straßenbäume) abgedruckten Listen entnommen werden.

## 8.2 Landespflegerische Maßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2, 3 und 4

### 8.2.1 Mex1 - Teilgeltungsbereich 2

Hinweis: Der Teilgeltungsbereich 2 wurde bereits gemäß den landespflegerischen Festsetzungen der zweiten Bebauungsplanänderung gestaltet und entwickelt sich entsprechend dieser landespflegerischen Zielsetzung zu einer extensiven Wiese.

- Entwicklungsmaßnahme  
Umwandlung der Ackerflächen in extensives, artenreiches Grünland durch Sukzession.
- Entwicklungspflege  
Die Flächen sind durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab Mitte Juni) zu mähen und zu pflegen.

### 8.2.2 Mex2 - Teilgeltungsbereich 3

- Entwicklungsmaßnahmen
  - Umwandlung der Ackerfläche in extensives, artenreiches Grünland durch Einsaat einer autochthonen Saatmischung (RSM 8.1 für Biotopflächen/ Artenreiches Extensivgrünland) oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung).
  - Anpflanzung von inselartigen, verstreut liegenden 10 bis 30 m<sup>2</sup> großen Gehölzgruppen aus Sträuchern wie

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Strauchhasel	Corylus avellana
Zweigriffliher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Mehlbeere	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

in die Wiesenbereiche unter Beachtung der Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Flächenanteil insgesamt ≤ 20 %

- An sonnenexponierten Stellen sind 4 Lesesteinhaufen mit einer Grundfläche von jeweils rund 1,5 m<sup>2</sup> zu errichten, vorzugsweise entlang der südöstlichen Teilgeltungsbereichsgrenze, um die Ausgleichsfläche zu der angrenzenden Ackerfläche abzugrenzen. Zur Wahrung einer möglichst auch ökonomischen Bewirtschaftung der Flächen können die Lesesteinhaufen jedoch so angeordnet werden, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung der maschinellen Pflege gegeben ist.
- Entwicklungspflege
  - Dreischnittnutzung in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Fläche und Hinwirkung auf einen raschen Lückenschluss der Vegetationsdecke, anschließend ein- bis zweischürige Mahd mit Entfernen des Mahdguts nach Zeitraum von mindestens zwei Tagen, Beachtung der Mähzeitpunkte (erster

Schnitt ab dem 01.06., zweiter Schnitt zwischen 15.08. und 31.10.), aufkommende Verbuschung ist regelmäßig und auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen zu beseitigen.

- Entwicklung der Gehölzstrukturen: Die angelegten Gehölzinseln sind der freien Entwicklung zu überlassen.

### 8.2.3 Mex3 - Teilgeltungsbereich 4

#### ▪ Entwicklungsmaßnahmen

- Umwandlung der Ackerfläche in extensives, artenreiches Grünland durch Einsaat einer autochthonen Saatmischung (RSM 8.1 für Biotopflächen/ Artenreiches Extensivgrünland) oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung).

- Mittig in die ca. 30 m breite Fläche ist eine Baumreihe aus Wildobstbaumarten aus 13 Stück (Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, im Container) wie

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

anzulegen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern.

- An sonnenexponierten Stellen sind 7 Lesesteinhaufen mit einer Grundfläche von jeweils rund 1,5 m<sup>2</sup> zu errichten, vorzugsweise entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, um die Ausgleichsfläche zu der angrenzenden Ackerfläche abzugrenzen. Zur Wahrung einer möglichst auch ökonomischen Bewirtschaftung der Flächen können die Lesesteinhaufen jedoch so angeordnet werden, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung der maschinellen Pflege gegeben ist.

#### ▪ Entwicklungspflege

- Dreischnittnutzung in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Fläche und Hinwirkung auf einen raschen Lückenschluss der Vegetationsdecke, anschließend ein- bis zweischürige Mahd mit Entfernen des Mahdguts nach Zeitraum von mindestens zwei Tagen, Beachtung der Mähzeitpunkte (erster Schnitt ab dem 01.06., zweiter Schnitt zwischen 15.08. und 31.10.), aufkommende Verbuschung ist regelmäßig und auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen zu beseitigen.
- Bei der gepflanzten Wildobstbaumreihe sind Ausfälle zu ersetzen.

**9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (Zuordnungsfestsetzung) ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB)**

9.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen wird ein Anteil von 8,5 % an den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (bestehend aus den Teilgeltungsbereichen 1, 2, 3 und 4) festgesetzten Flächen und Maßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.

9.1.2 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der Baugrundstücke werden:

- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen,
- sowie ein Anteil von 91,5 % an den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (bestehend aus den Teilgeltungsbereichen 1, 2, 3 und 4) festgesetzten Flächen und Maßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.

**10 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Eigentümergeärten  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

10.1.1 Die privaten Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ und sind gärtnerisch / landschaftsgärtnerisch zu nutzen.

**11 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

*siehe Planzeichnung*

Hinweise:

- Gemäß §§ 4 ff LWaldG ist Wald ordnungsgemäß, nachhaltig, planmäßig und sachkundig zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung schließt die Umweltvorsorge ein.
- Bei Bauarbeiten auf angrenzenden Flächen sind Schutzmaßnahmen gem. der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Die zu schützenden Flächen und Elemente sind vor Beginn der Arbeiten im Gelände deutlich zu kennzeichnen, gegebenenfalls durch einen Bauzaun einzuzäunen. Die gekennzeichneten Flächen dürfen weder befahren werden noch als Lagerfläche genutzt werden.

**12 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

12.1.1 Teilgeltungsbereich 1:

Altstandort ehem. ARAL-Tankstelle Gebr. Baumdicker, Hargesheim, Lindenstraße 1 (Reg.-Nr. 133 06 040-5501).

*siehe Planzeichnung*

12.1.2 Teilgeltungsbereich 3:

Ablagerungsstelle Hargesheim; Felsrech (Reg.-Nr. 133 06 040-0201).

*siehe Planzeichnung*

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 S. 1 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

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

- 1.1.1 Zulässig sind im Bereich des Mischgebiets geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°.
- 1.1.2 Zulässig sind im Bereich des Gewerbegebiets Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 10° sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 12° und 38°.
- 1.1.3 Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

**2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 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**

- 3.1.1 Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen nur als max. 2,00 m hohe Maschendrahtzäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels zulässig.

**C 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 örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

**2 Baugrunduntersuchung / Bodenarbeiten**

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

**3 Altablagerungen / Altlasten**

- Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz innerhalb des Plangebietes ein Altstandort sowie eine Ablagerungsstelle mitgeteilt.

- Altstandort im Teilgeltungsbereich 1 (Altstandort ehem. ARAL-Tankstelle Gebr. Baumdicker, Hargesheim, Lindenstraße 1; Reg.-Nr. 133 06 040-5501)

In einem Teilbereich des Altstandortes wurden nach den, der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, vorliegenden Erhebungsunterlagen erhöhte MKW- und BTEX-Gehalte nachgewiesen. Eine durchgeführte Grundwasseruntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine Grundwassergefährdung durch die nachgewiesenen Bodenverunreinigungen auszuschließen ist. Von einer unmittelbaren/akuten Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) ist aufgrund der Tiefenlage des Belastungsbereiches (ab 2,8 m u. GOK) ebenfalls nicht auszugehen. Für die nachgewiesene MKW/BTEX-Belastung besteht die hiervon ausgehende Gefahr jedoch fort. In den durch Baumaßnahmen regelmäßig erreichbaren Tiefenlagen liegen noch gesundheitsgefährdende Schadstoffgehalte vor. Unter anderem ist es somit z. B. bei zukünftigen Erdarbeiten möglich, dass kontaminierte Massen zu Tage gefördert werden. Ein unmittelbarer Kontakt mit Menschen, z. B. auch die orale Aufnahme durch spielende Kinder, ist deshalb bei entsprechenden Eingriffen in den Boden nicht auszuschließen.

Die Fachbehörde weist daher darauf hin, dass im Falle einer Nutzungsänderung und/oder Tiefbauarbeiten im Bereich der Altlast die Gefahrenlage neu zu bewerten ist.

- Ablagerungsstelle im Teilgeltungsbereich 3 (Ablagerungsstelle Hargesheim; Felsrech; Reg.-Nr. 133 06 040-0201)

Gemäß den Erhebungsunterlagen der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz wurden im Bereich der Ablagerungsstelle Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle abgelagert. Für die Ablagerungsstelle besteht der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bo-

denveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit. Die Abgrenzung ist unsicher, Eine Betroffenheit der Teilgeltungsbereiche 2 und 4 ist somit nicht auszuschließen.

Ergänzend hat die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz mit Schreiben vom 14.02.2017 mitgeteilt, dass durch die geplante Nutzungsänderung im Bereich der Teilgeltungsbereiche 3 und 4 (Umwandlung der Ackerfläche in extensives Grünland) keine Verschlechterung der Gefahrenlage zu erwarten ist. Eine evtl. später erforderlich werdende Sanierung wird hierdurch ebenfalls nicht beeinträchtigt.

- Sonstige Informationen über Altstandorte bzw. Ablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen weder der Gemeinde Hargesheim, noch der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe vor. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.

#### **4 Archäologische Denkmäler und Funde**

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender 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, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Standort Mainz, 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, Standort Mainz.
  - 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.

#### **5 Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser**

- Die Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenabfluss o.ä.) als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung o.ä.) in Verbindung

mit einer Regenwasserzisterne wird angeraten. Das Volumen der Zisterne sollte je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mind. 2 m<sup>3</sup> betragen.

- Der anfallende erhöhte Niederschlagsabfluss, der durch die bebauten und versiegelten Flächen ausgelöst wird, ist auf den Grundstücken unter Beachtung nachbarschaftlicher Interessen durch geeignete Anlagen zu versickern. Ist eine schadlose Versickerung nachweislich nicht möglich, ist das gewählte Versickerungssystem mit einem Überlauf an das öffentliche System anzuschließen.
- Aufgrund der Regelung des LWG wird auf das Verbot der Ableitung von Drainagewässern in Gewässer oder das Kanalnetz hingewiesen. Gleichzeitig wird die Ausbildung von wasserdichten Wannen o.ä. im Bereich der Gründung / Keller empfohlen.
- Aufgrund der Regelungen im Nachbarrechtsgesetz (§ 37) muss jeder Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes seine baulichen Anlagen so einrichten, dass Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft, auf dieses abgeleitet wird oder übertritt.

## 6 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):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			Maß der Mehr-
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		höhe größeren
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		Abstand als
			0,75 m

## 7 Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

- 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.

#### **8 Hinweis zur Zulässigkeit von zweckgebundenen baulichen Anlagen**

- Im Rahmen der Offenlage wurde seitens der Kreisverwaltung Bad Kreuznach mitgeteilt, dass zweckgebundene bauliche Anlagen (wie Garten-/Gerätehäuser, etc.) - in analoger Anwendung der entsprechenden Regelung des Bundeskleingartengesetzes - bis zu einer Größe von max. 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachten Freisitzes zugelassen werden.

#### **9 Hinweise zu Bergwerksfeldern**

- Das Plangebiet grenzt an das Bergwerksfeld „Karlshalle/Theodorshalle“ sowie an die auf Sole verliehenen Bergwerksfeldern „Theodorshalle IV“ und „Karlshalle“ an. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebs „Karlshalle / Theodorshalle“ ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für die Bergwerksfelder „Theodorshalle IV“ und „Karlshalle“ wird durch die Stadtgemeinde Bad Kreuznach, Hochstraße 48 in Bad Kreuznach aufrechterhalten.  
Zum Schutz der Bad Kreuznacher Sole sind im Bereich der Bergwerksfelder die wesentlichen Schutzkriterien der äußeren Zone des Heilquellenschutzgebietes anzuwenden (so v.a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderungen der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

#### **10 Hinweise zur Radonvorsorge**

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann 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/qbm 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).

- Gemäß der Radon-Prognosekarte ist in der Gemeinde Hargesheim mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

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](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0). Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (E-Mail: [Radon@lfu.rlp.de](mailto:Radon@lfu.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

**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:

Hargesheim den .....



