



Ortsgemeinde Hargesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnpark Baumdickers Mühle“ (Auf dem Rullstein, 5. Änderung) nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

ABSCHRIFT

Stimmt mit dem Original überein.

Verbandsgemeindeverwaltung
55593 Rüdesheim



.....
Unterschrift

.....
Dienstsigel

BBP

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

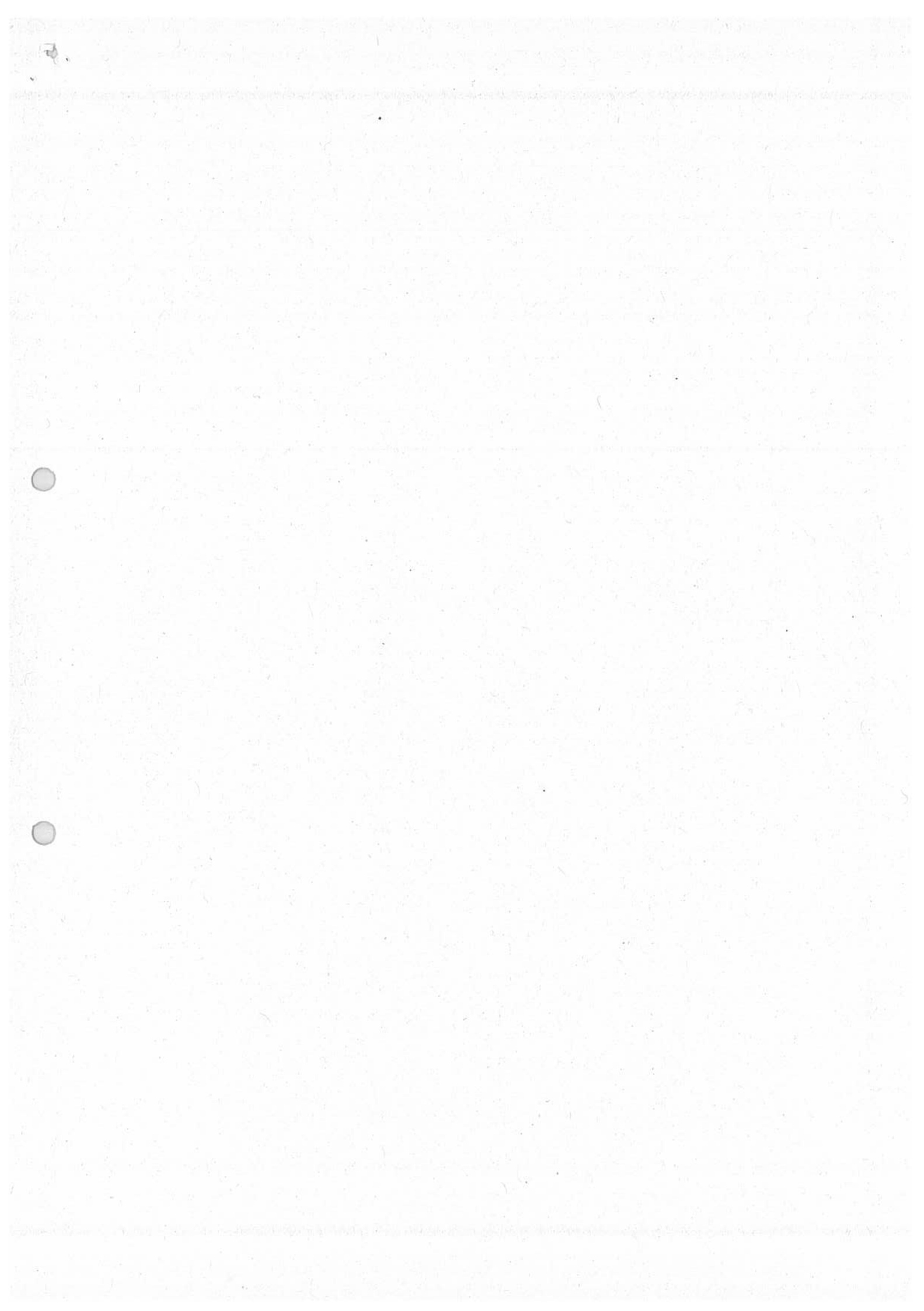
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz in Kaiserslautern alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel



Auftraggeber

Bau und Erschließungsgesellschaft mbH
Wolfgang Dotzauer
Hauptstraße 50
55452 Windesheim

Verfahrensführende Kommune



Ortsgemeinde Hargesheim
vertreten durch die
Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe
Fachbereich 3: Finanzen & Bauen
Nahestraße 63
55593 Rüdesheim / Nahe

Erstellt durch



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz KL: 200 Partner | Sitz MA: P. Raabe

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen ist zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und den nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen zu unterscheiden.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen dargelegten Bestimmungen sowie die ergänzenden Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu berücksichtigen.

Für die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Versorgungs- und öffentlichen Grünflächen gelten ausschließlich die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Baumdickers Mühle“ (Auf dem Rullstein, 5. Änderung) dargelegten Bestimmungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind in Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Zulässig ist die Errichtung eines „Wohnparks“. In diesem Zusammenhang sind im Plangebiet zulässig:

- Wohngebäude,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Räume für sonstige gewerbliche Nutzungen, die eine Wohnnutzung im Sinne des § 4 BauNVO nicht stören.

Ergänzend zulässig sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den vorstehenden Nutzungen dienen.

Die der Versorgung des Vorhabensgebiets bzw. zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits auf Basis der aufgeführten Festsetzungen zulässig sind, gelten sie auch dann als zulässig, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Plangebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)¹****2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)**

Für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige GRZ für die in der Planzeichnung mit „A“ und „B“ gekennzeichneten Bereiche 0,40; für den Bereich „C“ 0,35.

Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen für den in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten Bereich bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,65 und für die mit „B“ und „C“ gekennzeichneten Bereiche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,60 überschritten werden darf.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossfläche (§ 16 und § 20 BauNVO)

Für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige GFZ für die in der Planzeichnung mit „A“ und „B“ gekennzeichneten Bereiche 0,80; für den Bereich „C“ 0,70.

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

Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.

Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse dürfen in den, in der Planzeichnung mit „A“ und „B“ gekennzeichneten Bereichen, kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung² sein; der Rücksprung gegenüber einer Gebäudeaußenwand muss mindestens 2,70 m betragen.

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die zulässige max. Firsthöhe (FHmax) im Bereich „A“ beträgt 11,00 m; im Bereich „B“ 11,50 m und im Bereich „C“ 8,00 m. Die maximale Firsthöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Die in der Planzeichnung eingetragene Höhe in Metern über NN stellt den unteren Bezugspunkt „0,00“ für die Firsthöhe des jeweiligen Hauptgebäudes dar.

¹ Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der gestatteten Vollgeschosse und einer Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen und kann der Planzeichnung entnommen werden.

² Hinweis: Gemäß § 2 Abs. 4 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) sind gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse nur dann ein Vollgeschosse, wenn sie eine Höhe von 2,30 m über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Die Festlegungen zur Stellung baulicher Anlagen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

In den in der Planzeichnung mit „B“ und „C“ gekennzeichneten Bereichen sind nur Einzelhäuser zulässig; im Bereich „A“ ausschließlich Doppelhäuser.

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

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Terrassen sind auch dann außerhalb der Grundstücksflächen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
- Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht-überdachte Stellplätze sind hingegen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Je Einzelhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

In Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Private Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

siehe Planzeichnung

7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

siehe Planzeichnung

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche³ ist die Führung unterirdischer Leitungen und Kanäle zulässig.

³ Hinweis: Die öffentlichen Grünflächen sollten, soweit sie nicht bepflanzt werden (können), mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutersaatgutmischung (Regelsaatgutmischung RSM 7 „Landschaftsrasen mit Kräutern“, Ansaat mit 25 g/m²) eingesät werden.

9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)*siehe Planzeichnung***10. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)****M1 - Eingrünung zur offenen Landschaft / Kompensationsfläche für Eingriffe in eine bestehende Ausgleichsfläche**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist eine einreihige Strauchreihe aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen.⁴

Zusätzlich sind vier Bäume in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen.⁴ Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Pflegemaßnahmen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

M2 - Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Je Baugrundstück ist ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen.⁵

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Gebäudefertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

M3 - Dachbegrünung

- Dachflächen von Hauptgebäuden sind intensiv zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 30 cm betragen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste C in Kapitel E erfolgen.

Vorgenannte Regelung gilt nicht für die „Randfläche“ um das Staffelgeschoss, soweit diese als Dachterrasse genutzt wird.

Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist nur möglich, soweit keine Beeinträchtigungen der Dachbegrünung stattfindet.

***Erläuterungsskizze***

- Dachflächen von Garagen, Carports / überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ab einer Größe von 10 m² mindestens extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste C in

⁴ Geeignete Pflanzen siehe Pflanzliste A in Kapitel E.

⁵ Geeignete Pflanzen siehe Pflanzliste B in Kapitel E.

Kapitel E erfolgen.

Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist möglich.

M4 - Ausschluss von Schottergärten

Die Gestaltung und Belegung von Grundstücksbereichen mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial, zwecks Anlage sog. Schottergärten, ist unzulässig.

M5 - Maßnahme zum Schutz des Wasserhaushalts⁶

Parkplätze im Straßenraum sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Decke auszuführen.

M6 - Begrünung im Straßenraum

Je angefangene, im Straßenraum vorgesehene, drei Stellplätze für PKW ist, in direkter räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen, ein Laubbaum-Hochstamm fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen.⁷ Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Die Bäume sind bei Bedarf dauerhaft gegen Anfahren zu schützen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

B. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND, GEMÄß § 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB

Im Plangebiet befindet sich der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Altstandort „Ehem. ARAL-Tankstelle Gebr. Baumdicker, Hargesheim, Lindenstraße 1“ (Reg.-Nr. 133 06 040-5501).

Eingriffe in den Untergrund sind im Bereich der Bauflächen auf max. 1,00 m unter Geländeoberkante (GOK) und im Bereich der Verkehrsflächen auf 1,80 m GOK zu begrenzen.

Ausnahmsweise können tiefere Eingriffe zugelassen werden, in diesem Zusammenhang ist die Gefahrenlage fachgutachterlich neu zu bewerten und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

⁶ Hinweis: Neben den hier dargelegten Maßnahmen ist das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers auf dem Grundstück zurückzuhalten (z.B. Zisterne) und soweit möglich einer Wiederverwendung, insbesondere zur Grün- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen. Das Rückhaltevolumen hat mindestens 2,0 m³ betragen. Eine Rückhaltezisterne ist zudem mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal zu versehen.

Aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs hat die vorgenannte Verpflichtung zur Realisierung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung Eingang in den Durchführungsvertrag, als Bestandteil der Erschließung, gefunden.

⁷ Geeignete Pflanzen siehe Pflanzliste D in Kapitel E.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

Für Hauptgebäude sind ausschließlich einhüftige Dächer (Pultdächer) sowie Flachdächer zulässig.

Für den in der Panzeichnung mit „A“ gekennzeichneten Bereich beträgt die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude 8°; in den mit „B“ und „C“ gekennzeichneten Bereichen 10°.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen 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. 3 LBauO)

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

Zur Befestigung von Einfahrten, Zuwegungen und nicht-überdachten Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Im Hinblick auf den Klimaschutz sind helle Farben zu verwenden.

Dauerhafte Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in Gebäude zu integrieren oder im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

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

Das Anbringen von Werbeanlagen auf dem Dach ist unzulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

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

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr.8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen sind.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ können zur Anrechnung gebracht werden, wenn der frei anfahrbare, davorliegende Stellplatz derselben Wohneinheit zugeordnet ist wie der gefangene, dahinterliegende Stellplatz.

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

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

2. Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna

- Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG
Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.
- Empfehlungen zum Klimaschutz
Thermische Gunsteffekte können durch die Wahl heller Fassadenfarben und / oder durch eine Fassadenbegrünung erzielt werden
- „Insektenhotel“ und Fledermauskästen
 - Die Errichtung von Nisthilfen für Insekten („Insektenhotel“) wird empfohlen.
 - Als Ersatz für entfallende potenzielle Sommerquartierstrukturen für Fledermäuse sollte je Baugrundstück ein Spaltenquartier an geeigneter Stelle am Gebäude angebracht werden.
- Hinweis zu einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung einer zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden sollten für Außenbeleuchtungen ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung verwendet werden.
- Weitere Maßnahmen, die bei der Umsetzung der durch die vorliegende Bebauungsplanung ermöglichten Baumaßnahmen Beachtung finden sollten:
 - Vermeidung bzw. Verminderung von Lärm und Staubemissionen während der Bauphase; Einhaltung von gesetzlichen Ruhezeiten sowie Vorsicht und Rücksichtnahme im Bereich der Einfahrt zur Lindenstraße.
 - Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen ins Erdreich, deren Versickerung und Verunreinigung des Grundwassers während der Bauphase. Sachgemäße Fassung überschüssiger Oberflächenwässer in Zisternen bzw. Regenrückhaltebecken zur Vermeidung von Erosion und zur nachhaltigen Wassernutzung. Die regelmäßige Kontrolle der Baumaschinen auf auslaufende Betriebsmittel und das Abstellen der Maschinen während der Nacht auf versiegelter Fläche dient der Vermeidung von Eintragungen in das Grundwasser oder den oberflächlichen Abfluss von kontaminierten Niederschlägen in den Gräfenbach.
 - Vermeidung von Individuenverlusten von Zauneidechsen durch eine vorlaufende Mahd (14 Tage) und Kurzhalten der Vegetation auf maximal 8 cm auf den Wiesen- und Brachflächen, die bebaut werden sollen und Abräumen des Mähgutes; Erleichterung der Abwanderung auf benachbarte Flächen durch Verbesserung der Struktur mittels Einbringen von Mahdstreifen in „Laufrichtung“ zu den zu bebauenden Flächen.
Die Mahd sollte in den Morgenstunden (7:00 bis 8:00 Uhr) durchgeführt werden, wenn die Eidechsen noch nicht aktiv sind. Eine Betreuung der Artenschutzmaßnahme durch eine ökologische Bauüberwachung wird empfohlen.

3. Hinweise zum Themenbereich „Boden“

3.1. Hinweise zum Baugrund und zu Erdarbeiten

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

3.2. Hinweise zum Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915 und DIN 19731

- Vorhandener Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schoener Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

3.3. Altablagerungen/Altlasten

- Im Bereich der vorhabenbezogenen Planung wurde, im östlichen Abschnitt, angrenzend an die Lindenstraße, in den Jahren 1927 bis 1975 eine Tankstelle betrieben. Die Tankstelle wurde nach Stilllegung rückgebaut.
Im Zuge von Untersuchungen aus dem Jahr 2008 wurden Bodenverunreinigungen festgestellt und infolge dessen erfolgte mit Bescheid der SGD Nord vom 29.07.2009 die Eintragung des ehemaligen Tankstellenbereichs in das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Altstandort „Ehem. ARAL-Tankstelle Gebr. Baumdicker, Hargesheim, Lindenstraße 1“, Reg.-Nr. 133 06 040-5501.
Mit Schreiben vom 21.08.2023 hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass „gegen die geplante wohnbauliche Nutzung und die vorgesehenen Tiefbauarbeiten im Bereich der o. g. Altlast aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände [bestehen]. Die geplanten Bodeneingriffe reichen mit max. 1,80 m u. GOK nicht bis in die belastete Bodenschicht (2,8 m bis 3,3 m u. GOK). Eine Verschlechterung der Gefahrenlage ist durch die Nutzungsänderung/Bebauung ebenfalls nicht zu besorgen. Es wird empfohlen den Bereich der kartierten Altlast im Bebauungsplan zu kennzeichnen.“
- Informationen über weitere Altstandorte bzw. Ablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen weder der Gemeinde Hargesheim, noch der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdeshheim / Nahe, noch dem Vorhabenträger 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

3.4. Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe,

Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.

- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
 - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021, GVBl. S. 543) 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 zuständigen Fachbehörde.
 - 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. Eine finanzielle Beteiligung des Veranlassers richtet sich in diesem Zusammenhang nach § 21 Abs. 3 DSchG und der entsprechenden Verwaltungsvorschrift und ist im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

3.5. 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, von dem es keine stabilen, sondern nur radioaktive Isotope gibt, sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:
 - technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner),
 - geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen).
- Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem

Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m^3) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

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

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 09/2023.

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

Für den Bereich des Plangebiets wird ein Radonpotential von 18,3 angegeben.

- 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 $100.000 \text{ Bq}/\text{m}^3$ (dies entspricht einem Radonpotential über 44) bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).
- Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über $100.000 \text{ Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft}$ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

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

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die

Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

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

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
 - radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
 - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).
- Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

3.6. 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 GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für die Bergwerksfelder „Theodorshalle IV“ und „Karlshalle“ wird durch die Stadt 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).

3.7. Hinweise zum Geologiedatengesetz

- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. einer geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal „Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz“ unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
- Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.

4. Hinweise zum Themenbereich „Wasser“

4.1. Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignissen / Hochwasserschutz

- Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt gemäß der „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz weder in einem „Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen“, noch in einem „Wirkungsbereich Sturzflut nach Starkregen“.⁸ Grundsätzlich ist jedoch nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystem aufgrund Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann. Bei extremen Wetterereignissen besteht zudem aufgrund der topographischen Lage grundsätzlich eine latente Gefährdung, dass es zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann.

Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.

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

4.2. Hinweise zu wasserrechtlichen Verfahren

- Sowohl für den Bau des Regenrückhaltebeckens, als auch für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Gräfenbach ist ein separates wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- Gemäß § 31 LWG i.V.m. § 36 WHG bedarf die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im 40-m-Bereich des Gräfenbach einer Genehmigung.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach mit Schreiben vom 02.02.2024 diesbezüglich bereits diese in Aussicht gestellt.

4.3. Hinweise zu Regenwassernutzungsanlagen

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

⁸ In 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, die die bisherigen Hinweiskarten ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen auf. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher Starkregenindex.

Grundsätzlich kann hier festgehalten werden, dass die neuen Sturzflutgefahrenkarten keine grundsätzlichen neuen Erkenntnisse für das Plangebiet liefern.

4.4. Schutz vor Staunässe bzw. drückendem Wasser

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

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

5.1. Allgemeine Hinweise

- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdeshelm / Nahe erfragt werden.

5.2. Hinweise der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück

- Die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück hat im Zuge der Planaufstellung darauf hingewiesen, dass man, um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, beabsichtigt ca. 1,5 m lange Anschlussleitungen auf die Baugrundstücke zu verlegen, um zu gegebener Zeit die Kabel bis zu den Neubauten zu verlängern. In diesem Zusammenhang ist folgendes zu beachten:
 - Stromversorgungsleitungen:
Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.
Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet.
Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).
 - Glasfaseranbindung
Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca.

1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet.

Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@west-netz.de).

6. Hinweise zu Einfriedungen

- Bei Einfriedungen ist nach Möglichkeit eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) im Bodenbereich durch eine Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten.
- Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) nichts anderes vereinbart wurde, müssen Einfriedungen gem. § 42 LNRG zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken um 0,5 m zurückgesetzt werden.

7. Hinweise zu Kulturdenkmälern

- Auf dem Grundstück des Anwesens „Lindenstraße 1“ befinden sich zwei historische Grenzsteine. Hierzu hat die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege mit E-Mail vom 23.05.2023 mitgeteilt:

„Die beiden Grenzsteine aus Sandstein von 1600 markierten offenbar die Gemarkungsgrenze zwischen Bad Kreuznach und Hargesheim. Sie wurden aus verkehrstechnischen Gründen mehrfach versetzt und stehen seit 1978 auf dem betreffenden Privatgrundstück. Die Steine zeigen identische Wappenschilder und bezeichnen 1600 / B bzw. HH / 25(?)“

Da die Steine disloziert sind (und sich auch nicht mehr an ihrem ursprünglichen Standort wiederaufstellen lassen), ist ihr historischer Zeugniswert so weitgehend reduziert, dass sich eine Einstufung als Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes nicht begründen lässt. Allerdings haben die Grenzzeichen zweifellos eine gewisse Bedeutung für die Lokalgeschichte und sind deshalb erhaltenswert, so dass wir eine museale Sicherung oder eine geschützte Aufstellung an einem öffentlich zugänglichen Ort empfehlen.“

8. Hinweise zum Brandschutz

- Flächen für die Feuerwehr
 - Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift „Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr“ des Ministeriums der Finanzen vom 17.07.2000 zu verfahren.
 - Gemäß § 15 Abs. 4 LBauO müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein.
 - Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zufahrten mindestens analog der o. a. Verwaltungsvorschrift erforderlich.
 - Einzelheiten zur baulichen Ausführung von Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, müssen den Anforderungen nach

§ 7 LBauO sowie der Verwaltungsvorschrift „Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen.

- Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.
 - Die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten.
 - Begrünungen im Bereich von Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu planen, anzulegen und zu unterhalten, dass diese die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht einschränken.
 - Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben des Bauaufsichtsamtes zu erfolgen.
 - Am Anfang von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sind Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) vorzusehen, wenn sie Verschlüsse erhalten, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können (nicht zu kurze Bügel Ø 8 mm), oder wenn diese mit einer Verschlusseinrichtung gem. DIN 14925 ausgestattet werden.
- Löschwasserversorgung
 - Es ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).
 - Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
 - Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

9. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe, Fachbereich Finanzen und Bauen (Nahestraße 63, 55593 Rüdesheim / Nahe) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

E. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Grundsätzlich können aber durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen / Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

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

1. Pflanzliste A**Bäume**

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus nigra</i>	Gemeiner Schneeball

2. Pflanzliste B

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Sorbus spec.</i>	Eberesche, Mehlbeere, Elsbeere, Speierling
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sonstige Obstbäume</i>	

3. Pflanzliste C**Intensive Dachbegrünung****Stauden**

<i>Anaphalis triplinervis</i> „Sommerschnee“	Perlpfötchen
<i>Armeria maritima</i> i. S.	Grasnelke
<i>Calamintha nepeta</i> subsp. <i>Nepeta</i>	Kleinblütige Bergminze
<i>Chamaelum nobile</i> „Plena“	Gefüllte Scheinkamille
<i>Euphorbia myrsinithes</i>	Walzen-Wolfsmilch
<i>Hypericum polyphyllum</i>	Vielblättriges Johanniskraut
<i>Hyssopus officinalis</i>	Ysop
<i>Inula ensifolia</i>	Schwertalant
<i>Lavandula angustifolia</i>	Echter Lavendel
<i>Matricaria caucasica</i>	Kaukasische Scheinkamille
<i>Nepeta x faassenii</i>	Katzenminze
<i>Oenothera missouriensis</i>	Missouri-Nachtkerze
<i>Origanum vulgare</i> „Compactum“	Kompakter Dost
<i>Pulsatilla vulgaris</i>	Gewöhnliche Küchenschelle
<i>Sedum Telephium-Hybride</i> 'Herbstfreude'	Hohe Fetthenne
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander

Gräser

<i>Carex montana</i>	Berg-Segge
<i>Carex ornithopoda</i> „Variegata“	Weißgestreifte Vogelfuß-Segge
<i>Festuca amethystina</i>	Amethyst-Schwingel
<i>Festuca gautieri</i> „Pic Carlit“	Bärenfell-Schwingel
<i>Pennisetum alopecuroides</i> „Hameln“	Lampenputzergras
<i>Stipa calamagrostis</i> „Lemperg“	Goldährengras

Zusätzlich mögliche Zwiebelpflanzen

<i>Allium christophii</i>	Sternkugel-Lauch
<i>Allium karataviense</i>	Blauzungen-Lauch
<i>Crocus tommasinianus</i>	Dalmatiner Krokus
<i>Iris Barbata-Media</i> in Sorten	Mittelhohe Bart-Iris in Sorten

Extensive Dachbegrünung

Für eine extensive Dachbegrünung kann auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g/m²) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantiert eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

Der Ansaat können Sedum-Sprossen sowie eine Saatmischung an Blühstauden beige-mischt werden.

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

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

4. Pflanzliste D

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Tilia x europaea</i> „Pallida“	Kaiser-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> „Brabant“	Silber-Linde

AUSFERTIGUNG

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiemit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Hargeshelm, den 22.07.24


Halko Grün
(Ortsbürgermeister)

