



Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Hargesheim
durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5
67655 Kaiserlautern
Telefon: 0631 / 36158-0
Fax: 0631 / 36158-24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Internet: 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 i.V.m. §§ 4, 6 und 11 BaunVO sowie § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BaunVO)
- 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO)**
Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als WA1, WA2 und WA3 bezeichnet. Wird auf diese Zweiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Bereiche.
- 1.1.1** Zulässig sind in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 gemäß § 4 Abs. 2 BaunVO:
- Wohngebäude und
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.1.2** Folgende nach § 4 Abs. 2 BaunVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BaunVO i.V.m. 31 Abs. 1 BauGB in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 nur ausnahmsweise zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.1.3** Ausnahmsweise können in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 gemäß § 4 Abs. 3 BaunVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 1.1.4** Folgende nach § 4 Abs. 3 BaunVO vorgesehene Ausnahmen werden in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 gemäß § 1 Abs. 6 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe sowie
 - Tankstellen.
- 1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BaunVO)**
Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Mischgebietsflächen in der Planzeichnung und im Text als MI1, MI2, MI3 und MI4 bezeichnet. Wird auf diese Zweiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.
- 1.2.1** Zulässig sind in den Gebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 gemäß § 6 Abs. 2 BaunVO:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe sowie
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



- 1.2.2 Zulässig sind in den Gebieten **MI3** und **MI4** gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe.
- 1.2.3 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO in den Gebieten **MI1**, **MI2**, **MI3** und **MI4** nicht zulässig:
- Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 1.2.4 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den Gebieten **MI1** und **MI2** nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe.
- 1.2.5 Folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Gebieten **MI1**, **MI2**, **MI3** und **MI4** 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.
- 1.3 **SO = Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)**
- 1.3.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und Art der Nutzung wie folgt festgesetzt. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets **SO** mit der Zweckbestimmung „**Einzelhandel**“ ist ausschließlich zulässig:
- Ein Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters einschließlich ergänzender Verkaufsbereiche (wie z.B. Backshop) mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Zentrenkonzepts für die Gemeinde Hargesheim (siehe Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen).
 - Die Verkaufsfäche des Lebensmittel-Vollsortimenters einschließlich ergänzender Verkaufsbereiche darf eine Gesamtgröße von 1.600 qm nicht überschreiten.
 - Zusätzlich ist der Verkauf von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Zentrenkonzepts für die Gemeinde Hargesheim (siehe Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen) bis zu einer Größe von zusammen max. 10 % der nach Festsetzung Nr. 2.2 zulässigen Verkaufsfäche zulässig.

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

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

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- Für die Bereiche **WA1**, **WA2** und **WA3** beträgt die maximal zulässige GRZ 0,3.
- 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 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,5 überschritten werden darf.



2.1.2 Mischgebiet

- Für die Bereiche **MI1**, **MI2**, **MI3** und **MI4** beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6.
- 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 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

2.1.3 Sonstiges Sondergebiet

- Für das **SO „Einzelhandel“** beträgt die maximal zulässige GRZ 0,4.
- 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 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden darf.

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

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet

- Für die Bereiche **WA1**, **WA2** und **WA3** beträgt die maximal zulässige GFZ 0,6.

2.2.2 Mischgebiet

- Für die Bereiche **MI1** und **MI2** beträgt die maximal zulässige GFZ 1,2.
- Für die Bereiche **MI3** und **MI4** beträgt die maximal zulässige GFZ 1,0.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Allgemeine Bestimmungen

- Als **Bezugspunkt 0,0 m** für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der **Straßenmitte** (= Straßenachse), zu messen in der **Grundstückmitte senkrecht zur Straßenachse**, bestimmt.
- Die festgesetzten maximalen **Traufhöhen** (Th_{max.}) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Die festgesetzten maximalen **Gebäudehöhen** (Gh_{max.}) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).
- Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen, so ist die maximale Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe um das Maß der Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- Die sichtbare Wandhöhe an der talseitigen Gebäudewand darf
 - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die festgesetzte max. Traufhöhe um max. 1,0 m überschreiten.
 - bei Gebäuden mit Flachdächern die festgesetzte max. Gebäudehöhe um max. 1,0 m überschreiten.

2.3.2 Allgemeines Wohngebiet

- Die zulässige **max. Traufhöhe** beträgt in den mit **WA1** gekennzeichneten Bereichen für Gebäude:
 - mit Satteldächern: 4,40 m.
 - mit gegeneinander versetzten Pultdächern: 4,40 m.



- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt in den mit **WA1** gekennzeichneten Bereichen für Gebäude:
 - mit Satteldächern: 8,70 m,
 - mit gegeneinander versetzten Pultdächern: 8,70 m.
- Die zulässige max. Traufhöhe beträgt in den mit **WA2** und **WA3** gekennzeichneten Bereichen für Gebäude:
 - mit Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächern: 6,00 m,
 - mit gegeneinander versetzten Pultdächern: 6,00 m.
- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt in den mit **WA2** und **WA3** gekennzeichneten Bereichen für Gebäude:
 - mit Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächern: 10,20 m
 - mit Pultdächern: 7,00 m
 - mit gegeneinander versetzten Pultdächern: 10,20 m
 - mit Flachdächern incl. Attika: 7,00 m
- Die Traufe von Zwerchhäusern darf in den Gebieten **WA1**, **WA2** und **WA3** die festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.3.3 Mischgebiet

- Die zulässige max. Traufhöhe beträgt in dem mit **MI1** gekennzeichneten Bereich für Gebäude:
 - mit Sattel- oder Pultdächern: 9,20 m.
- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt in dem mit **MI1** gekennzeichneten Bereich für Gebäude:
 - mit Sattel- oder Pultdächern: 10,20 m,
 - mit Flachdächern incl. Attika: 10,20 m.
- Die zulässige max. Traufhöhe beträgt in dem mit **MI2**, **MI3** und **MI4** gekennzeichneten Bereichen für Gebäude:
 - mit Sattel- oder Pultdächern: 6,00 m.
- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt in dem mit **MI2**, **MI3** und **MI4** gekennzeichneten Bereichen für Gebäude:
 - mit Sattel- oder Pultdächern: 10,20 m,
 - mit Flachdächern incl. Attika: 6,00 m.
- Die Traufe von Zwerchhäusern darf in den Gebieten **MI1**, **MI2**, **MI3** und **MI4** die festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.3.4 Sonstiges Sondergebiet

- Im **SO „Einzelhandel“** wird eine Gebäudehöhe von max. 10,50 m festgesetzt.
- Ausnahmsweise kann im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB für Sonderbauwerke und -bauteile, die für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblichen Anforderungen eine geringfügige Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.



2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2.3.1 Allgemeines Wohngebiet

- In den mit **WA1**, **WA2** und **WA3** gekennzeichneten Bereichen wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.
- Ergänzend wird in diesem Zusammenhang bestimmt, dass im Bereich von **WA1** ein zweites Vollgeschoss nur im Dachgeschoss gestattet ist.

2.3.2 Mischgebiet

- In den mit **MI1** gekennzeichneten Bereichen wird die Zahl der Vollgeschosse mit drei (Z=III) als Höchstmaß festgesetzt.
- In den mit **MI2**, **MI3** und **MI4** gekennzeichneten Bereichen wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- Für die Bereiche **WA1**, **WA2** und **WA3** wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Im Bereich **WA1** und **WA2** sind nur Einzelhäuser zulässig.
- In den Bereichen **WA3** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.1.2 Mischgebiet

- Für den Bereich **MI1** wird die abweichende Bauweise „a1“ bestimmt und zwar wie folgt: Zulässig ist, unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen, eine Grenzbebauung auf der Gemarkungsgrenze „Hargesheim/Roxheim“. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist im Sinne der offenen Bauweise gemäß Landesbauordnung ein Grenzabstand einzuhalten.
- Für die Bereiche **MI2** und **MI3** wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Für den Bereich **MI4** wird die abweichende Bauweise „a2“ bestimmt und zwar wie folgt: Zulässig ist, unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen, eine Grenzbebauung auf der Nutzungsgrenze zwischen **SO** und **MI4**. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist im Sinne der offenen Bauweise gemäß Landesbauordnung ein Grenzabstand einzuhalten.

3.1.3 Sonstiges Sondergebiet

- Für den Bereich des **SO** wird eine abweichende Bauweise bestimmt und zwar wie folgt: Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbegrenzung.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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



4 Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 1 i.V. mit § 14 BauNVO)

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3 und MI1, MI2, MI3, MI4)

- Nebenanlagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden jedoch nur bis zu einer Grundfläche von max. 3,0 % der Grundstücksfläche (Summe aller Nebenanlagen in Form von Gebäuden) und einer Höhe von max. 3,0 m je Baugrundstück zulässig.

4.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO)

- Im SO „Einzelhandel“ sind der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 i.V. mit § 12 BauNVO)

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3)

- Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, insgesamt jedoch nur bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.
- Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch ebenfalls nur bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

5.1.2 Mischgebiet (MI1, MI2, MI3, MI4)

- Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, insgesamt jedoch nur bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.
- Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO)

- Im Bereich des SO sind nur Stellplätze zulässig. Diese sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 Allgemeines Wohngebiet

- Für die Bereiche WA1 und WA2 sind je Einzelhaus jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Für den Bereich WA3 sind in Einzelhäusern sowie in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig.

6.1.2 Mischgebiet

- Für den Bereich MI1 sind je Einzelhaus jeweils maximal sechs Wohnungen zulässig.
- Für die Bereiche MI2, MI3 und MI4 sind je Einzelhaus jeweils maximal vier Wohnungen zulässig.



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

7.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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.

7.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

7.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3)

- Der Anschluss eines Grundstücks an die Verkehrsfläche darf nur an einer Stelle erfolgen. Die maximale Zufahrtsbreite ist auf 6,0 m begrenzt. # Stellplatz
- Ausnahmsweise sind im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB auch zwei Zufahrten zulässig, wenn deren Erforderlichkeit nachgewiesen wird. Die Summe der Zufahrten darf nicht mehr als 9,0 m betragen.

7.2.2 Sonstiges Sondergebiet (SO)

- Der Anschluss eines Grundstücks an die Verkehrsfläche darf an maximal zwei Stellen erfolgen. Die maximal Breite einer Zufahrt ist auf 10,0 m begrenzt.

7.2.3 Zu den in der Planzeichnung als Wirtschaftsweg („WW“) bzw. Fußweg („F“) gekennzeichneten Flächen dürfen keine Zufahrten von bzw. zu den Baugrundstücken hergestellt werden.

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

siehe Planzeichnung

Hinweise: Aufgrund der Lage, der in der Planzeichnung als „Rückhalte- und Versickerungsbecken“ gekennzeichneten Fläche, im zugunsten der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet Zone III B (Festsetzungs-Nr.: 401000440, Name: Winzenheim), ist dort ausschließlich das breitflächige Versickern über die belebte Bodenzone des auf nicht-metallischen Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser gestattet. Zusätzlich ist hierfür eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung (Erlaubnis) bei der zuständigen Fachbehörde einzuholen.

Ebenfalls aufgrund der Lage, der in der Planzeichnung als „Rückhaltebecken“ gekennzeichneten Fläche, im zugunsten der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet Zone III B (Festsetzungs-Nr.: 401000440, Name: Winzenheim), ist dort ausschließlich eine Rückhaltung der Niederschlagsabflüsse aus dem Plangebiet sowie eine Rückhaltung des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen aus den Außengebieten im Einzugsbereich des Dahlbachs gestattet.

Die Ausgestaltung und Genehmigung des Rückhaltebeckens bleibt der technischen Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, vorbehalten.



- 9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. mit Nr. 14 und Nr. 25 a + b BauGB)
- 9.1 Die Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel D gesondert abgedruckt.
- 9.2 Landespflegerische Maßnahmen im Teilgelungsbereich 1
- 9.2.1 M1 - Anlage einer Wildobstwiese
Die mit M1 gekennzeichnete Fläche ist als Wildobstwiese anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (Mahd 1x/Jahr). Hierzu geeignete Arten siehe Pflanzliste A in Kapitel D. Es sind mindestens sechs Wildobstbäume mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.
- 9.2.2 M2 - Naturnahe Gestaltung der als „Rückhalte- u. Versickerungsbecken“ gekennzeichneten Fläche
Die in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln: Das Retentionsbecken ist als Erdbecken naturnah auszugestalten. Nach der Bodenmodellierung erfolgt kein Oberbodenauftrag. Die Vegetation ist über eine weitestgehend freie Sukzession zu entwickeln. Die Pflegegänge zur Freihaltung des Beckens sind auf das wasserwirtschaftlich erforderliche Maß zu beschränken und nur in der Vegetationsruhe durchzuführen.
Die Errichtung von Wegen und sonstigen Befestigungen zur Durchführung erforderlicher Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen ist zulässig.
- 9.2.3 M3 - Erhaltung der bestehenden Gehölzfläche
Auf der in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Gehölzfläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
- 9.2.4 M4 - Erhaltung vorhandener Vegetationsstrukturen
Auf der in der Planzeichnung mit M4 gekennzeichneten Fläche (bestehendes Rückhaltebecken sowie Bachlauf und Uferbereich des Dalbachs) sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen (krautige Flächen und Gehölze) zu erhalten.
Die Pflegegänge zur Freihaltung des Beckens sind auf das wasserwirtschaftlich erforderliche Maß zu beschränken und nur in der Vegetationsruhe durchzuführen.
- 9.2.5 M5 - Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung
Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes und damit zur Einbindung in das Landschaftsbild sind als Maßnahme M5 auf dem in der Planzeichnung festgesetzten 6,0 m breiten Pflanzstreifen mindestens 40 % der Fläche mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste C in Kapitel D anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugstauglichkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
- 9.2.6 Begrünung der Grundstücksflächen im Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebiets sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden auf Basis der Pflanzliste B in Kapitel D vollständig zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.



- Es gelten des Weiteren die Festsetzungen unter B 3 „Gestaltung von Stellplätzen und Lagerflächen“ sowie B 4. „Böschungen auf Baugrundstücken sowie deren Gestaltung“.
- 9.2.7 Begrünung der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet 0003
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind 5 % der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern auf Basis der Pflanzliste B in Kapitel D zu bepflanzen.
 - Darüber hinaus ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß der Pflanzliste B in Kapitel D, jedoch in einer besseren Qualität: nämlich mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugstauglichkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
 - Baumstandorte können in die unten beschriebene Maßnahme M6 (Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung) integriert werden.
 - Es gelten des Weiteren die Festsetzungen unter B 3 „Gestaltung von Stellplätzen und Lagerflächen“ sowie B 4. „Böschungen auf Baugrundstücken sowie deren Gestaltung“.
- 9.2.8 Begrünung der Grundstücksflächen im Mischgebiet
- Im Mischgebiet ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß der Pflanzliste B in Kapitel D, jedoch in einer besseren Qualität: nämlich mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugstauglichkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
 - Baumstandorte können in die unten beschriebene Maßnahme M6 (Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung) integriert werden.
 - Es gelten des Weiteren die Festsetzungen unter B 3 „Gestaltung von Stellplätzen und Lagerflächen“ sowie B 4. „Böschungen auf Baugrundstücken sowie deren Gestaltung“.
- 9.3 Landespflegerische Maßnahmen in den Teilgelungsbereichen 2, 3, 4 und 5
- 9.3.1 Mex1 - Teilgelungsbereich 2
- Entwicklungsmaßnahmen
 - Umwandlung der Ackerfläche in extensives, artenreiches Grünland durch Einsaat mit RSM 7.1.2 mit Kräutern
 - Anpflanzung einer Wege begleitenden, ca. 200 m langen zweireihigen Strauchhecke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches aus:

Strauchhasel	Corylus avellana	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Zweigr. Weißdorn	Crataegus laevigata	Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Hunds-Rose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Gew. Schneeball	Viburnum opulus
 - Anpflanzung von inselartigen, zerstreut liegenden, 10 bis 30 qm großen Gehölzgruppen in die Wiesenbereiche (Flächenanteil insgesamt ≤ 20 %) aus Sträuchern wie:

Weißdorn	Crataegus laevigata	Vogelkirsche	Prunus avium
Hasel	Corylus avellana	Mehlbeere	Sorbus aucuparia
 - Entwicklungspflege
 - Nach der Fertigstellungspflege: Mahd der Wiesenbereiche einmal im Jahr, nicht jedoch vor dem 7. Juli und bis spätestens 28. Februar (Beachtung der Brutzeiten der Bodenbrüter), im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens 31. Oktober abzuschließen; Abtransport des Mahdgutes



- Aufkommende Verbuschung ist regelmäßig - auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen - zu beseitigen.
- Die angelegten Gehölzinseln sind der freien Entwicklung zu überlassen.
- Zur Erhaltung des Charakters und der Verjüngungsfähigkeit sind die Strauchgehölze der Wege begleitenden Hecke nach etwa 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hierbei wird empfohlen, etwa alle 2 Jahre jeweils 20 % der Hecke zu schneiden (Abschnitte von maximal 10 m), so dass nach 10 Jahren die Verjüngung abgeschlossen ist. Die Pflegemaßnahme ist nur von November bis Februar durchzuführen.

9.3.2 Mex2 - Teilgeltungsbereich 3

- Entwicklungsmaßnahmen
 - Entwicklung eines extensiven Grünlandes und Sicherung des Offenlandes durch langfristige Pflege
 - Entwicklung eines ca. 7 bis 10 m breiten Krautsaums im Bereich der Baumreihe (siehe unten) insbesondere als Teillebensraum für Braunkelchen, Rebhuhn
 - Anpflanzung zweier weg begleitenden Baumreihen aus Wildobstarten im Abstand von 5 m zur südwestlichen (7 Stck.) bzw. zur südöstlichen (12 Stck.) Geltungsbereichsgrenze. Hierzu sind Wildobstbäume der *Pflanzliste A in Kapitel D* in der angegebenen Qualität zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von 12 bis 15 m zu setzen.
- Entwicklungspflege
 - Sicherung des Offenlandes durch langfristige Pflege:
 - Mahd der Wiesenbereiche einmal im Jahr, nicht jedoch vor dem 7. Juli und bis spätestens 28. Februar (Beachtung der Brutzeiten der Bodenbrüter), im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens 31. Oktober abzuschließen; Abtransport des Mahdgutes
 - Mahd des Krautsaums entlang der Baumreihe einmal nur alle 2 Jahre zum späten Zeitpunkt (nach August), Abtransport des Mahdgutes
 - Bei der gepflanzten Wildobstbaumreihe sind Ausfälle zu ersetzen.

9.3.3 Mex3 - Teilgeltungsbereich 4

- Entwicklungsmaßnahmen
 - Umwandlung der Ackerfläche in extensives, artenreiches Grünland durch Einsaat mit RSM 7.1.2 mit Kräutern
 - Entwicklung eines ca. 7 bis 10 m breiten Krautsaums im Bereich der Baumreihe (siehe unten) insbesondere als Teillebensraum für Braunkelchen, Rebhuhn
 - Anpflanzung einer weg begleitenden Baumreihe aus Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) (8 Stck.) im Abstand von 5 m zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. zum Weg. Hierzu sind Bäume in der Qualität H 3xv, StU 14 bis 16 cm zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von 15 m zu setzen.
 - Anpflanzung einer Wege begleitenden, nicht durchgehenden einreihigen Strauchhecke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches aus

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>



Die Pflanzungen sind an drei Stellen zwischen den Baumpflanzungen der Baumreihe (siehe oben) in die Lücke auf einer Länge von ca. 10 bis 12 m im lockeren Aufbau vorzunehmen.

- Entwicklungspflege
 - Sicherung des Offenlandes durch langfristige Pflege:
 - Nach der Fertigstellungspflege: Mahd der Wiesenbereiche einmal im Jahr, nicht jedoch vor dem 7. Juli und bis spätestens 28. Februar (Beachtung der Brutzeiten der Bodenbrüter), im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens 31. Oktober abzuschließen; Abtransport des Mahdgutes
 - Mahd des Krautsaums entlang der Baumreihe einmal nur alle 2 Jahre zum späten Zeitpunkt (nach August), Abtransport des Mahdgutes
 - Bei der gepflanzten Baumreihe sind Ausfälle zu ersetzen.
 - Zur Erhaltung des Charakters und der Verjüngungsfähigkeit sind die Strauchgehölze der Wege begleitenden Hecke nach etwa 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hierbei wird empfohlen, etwa alle 2 Jahre jeweils einen der drei Abschnitte, so dass nach 10 Jahren die Verjüngung abgeschlossen ist. Die Pflegemaßnahme ist nur von November bis Februar durchzuführen.

9.3.4 Mex4 - Teilgeltungsbereich 5

- Entwicklungsmaßnahmen
 - Umwandlung der Ackerfläche in extensives, artenreiches Grünland durch Einsaat mit RSM 7.1.2 mit Kräutern
 - Entwicklung eines ca. 7 bis 10 m breiten Krautsaums im Bereich der Baumreihe (siehe unten) insbesondere als Teillebensraum für Braunkelchen, Rebhuhn
 - Anpflanzung einer weg begleitenden Baumreihe aus Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) (5 Stck.) im Abstand von 5 m zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. zum Weg. Hierzu sind Bäume in der Qualität H 3xv, StU 14 bis 16 cm zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von 15 m zu setzen.
 - Anpflanzung einer Wege begleitenden, nicht durchgehenden einreihigen Strauchhecke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches aus

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Pflanzungen sind an drei Stellen zwischen den Baumpflanzungen der Baumreihe (siehe oben) in die Lücke auf einer Länge von ca. 10 bis 12 m im lockeren Aufbau vorzunehmen.

- Entwicklungspflege
 - Sicherung des Offenlandes durch langfristige Pflege:
 - Nach der Fertigstellungspflege: Mahd der Wiesenbereiche einmal im Jahr, nicht jedoch vor dem 7. Juli und bis spätestens 28. Februar (Beachtung der Brutzeiten der Bodenbrüter), im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens 31. Oktober abzuschließen; Abtransport des Mahdgutes
 - Mahd des Krautsaums entlang der Baumreihe einmal nur alle 2 Jahre zum späten Zeitpunkt (nach August), Abtransport des Mahdgutes
 - Bei der gepflanzten Baumreihe sind Ausfälle zu ersetzen.



- Zur Erhaltung des Charakters und der Verjüngungsfähigkeit sind die Strauchgehölze der Wege begleitenden Hecke nach etwa 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hierbei wird empfohlen, etwa alle 2 Jahre jeweils einen der drei Abschnitte, so dass nach 10 Jahren die Verjüngung abgeschlossen ist. Die Pflegemaßnahme ist nur von November bis Februar durchzuführen.

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

- 10.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen wird ein Anteil von 20,1 % an den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (bestehend aus den Teilgeltungsbereichen 1, 2, 3, 4 und 5) festgesetzten Ausgleichsflächen und Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.
- 10.1.2 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Sonstigen Sondergebiets werden:
- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen,
 - sowie ein Anteil von 20,7 % an den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.
- 10.1.3 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden:
- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen,
 - sowie ein Anteil von 40,6 % an den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.
- 10.1.4 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Mischgebiets werden:
- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen,
 - sowie ein Anteil von 18,6 % an den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.
- 10.1.5 Die dem Sonstigen Sondergebiet, dem Allgemeinen Wohngebiet sowie dem Mischgebiet anteilig zugeschlagenen Sammelersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde Hargesheim auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.

11 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Lärmpegelbereiche

11.1.1 Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Diese können der Anlage 2 zu den Textlichen Festsetzungen entnommen werden.

11.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109¹ „Schallschutz im Hochbau“

11.2.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

¹ Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe, Fachbereich Finanzen und Bauen (Nahestraße 63, 55593 Rüdesheim / Nahe) eingesehen werden.



Spalte	1	2	3	4	5					
						Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
								Bettenräume in Krankenzustellen und Sanitorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebsunterkünften, Unterrichts- und ähnliche	Störäume ¹⁾ und ähnliche
erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB										
1	I	bis 55	35	30	-					
2	II	56 bis 60	35	30	30					
3	III	61 bis 65	40	35	30					
4	IV	66 bis 70	45	40	35					
5	V	71 bis 75	50	45	40					
6	VI	76 bis 80	?)	50	45					
7	VII	> 80	?)	?)	50					

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

11.2.2 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Spalte/Zelle	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{w,ext}/S_G$	2,5	2,0	1,5	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{w,ext}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{w,ext}/S_G$

11.2.3 Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

11.2.4 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Hinweise:

- In der Tabelle 8 der DIN 4109 werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,50 m, Raumtiefen ca. 4,50 m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.
- Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.



- 12 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- 12.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.
- Hinweis:** Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbausträger unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- 13 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 13.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
hier: Rechtsförmlich festgestellte Wasserschutzgebiete nach § 51 Abs. 1 WHG
- Die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 des Bebauungsplans befinden sich innerhalb der Schutzzone III eines Trinkwasserschutzgebietes zugunsten der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach. Festgestellt mit Rechtsverordnung (Rechtsverordnungs-Nr.: 401200087, Name: Strombergerstraße, Bad Kreuznach) vom 03.05.1990 - Az.: 56-61-7-3/87, veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 17 vom 21.05.1990.
- Die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der ergangenen Rechtsverordnung sind zu beachten.
- 13.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
hier: Anordnungen in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet nach § 52 Abs.2 WHG
- 13.2.1 Die Teilgeltungsbereiche 1, 2 und 3 des Bebauungsplans befinden sich innerhalb der Schutzzone III B eines abgegrenzten, noch nicht durch Rechtsverordnung festgestellten Trinkwasserschutzgebietes zugunsten der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach (Festsetzungs-Nr.: 401000440, Name: Winzenheim) (Stand 04/2012).
- Die seitens der Wasserbehörden angeordneten Verbote, Beschränkungen und Hinweise sind zu beachten (siehe hierzu auch *Punkt 6 in Kapitel C*).
- 13.3 Landeswassergesetz (LWG)**
hier: Anlagen im Gewässerbereich des Dalbach (Gewässer III. Ordnung) nach § 76 LWG
- 13.3.1 Innerhalb eines Bereiches von 10 m entlang des Dalbachs ist eine Geländeaufhöhung nicht zulässig.
- 13.3.2 Alle sonstigen Geländeänderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb eines 10 m breiten Streifens zum Dalbachs bedürfen einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz.
- 13.4 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz:**
hier: Regelungen zum Anbau an öffentliche Straßen und Schutzmaßnahmen (§§ 22 ff LStrG)
- 13.4.1 Außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt (gekennzeichnet durch den sog. „OD-Stein“) dürfen entlang der L236 Hochbauten in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gleiches gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen, die gemäß § 24 LStrG Hochbauten und baulichen Anlagen gleichzusetzen sind.



- Hinweis:** Es obliegt in diesem Zusammenhang der zuständigen Straßenbaubehörde im Rahmen einer Ermessensentscheidung, darüber zu befinden, ob eine Zustimmung zu einer Ausnahme in Betracht kommt oder nicht.
- 13.4.2 Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen, die sich in einer Entfernung von bis zu 40 m entlang der Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, befinden, bedürfen grundsätzlich ergänzend der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Straßenbaubehörde. Gleiches gilt entsprechend für Werbeanlagen.



B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

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

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

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- Zulässig sind im Bereich von **WA1** Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45°.
- Zulässig sind im Bereich von **WA2** und **WA3** Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°. Weiterhin sind zulässig einseitig geneigte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 20° sowie Flachdächer.
- Geneigte Dächer und gegeneinander versetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

1.1.2 Mischgebiet

- Zulässig sind in den Bereichen von **M11**, **M12**, **M13** und **M14**:
 - Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°
 - einseitig geneigte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 20° sowie
 - Flachdächer.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet

keine Regelung

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

1.1.5 Doppelhaushälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

1.2 Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.2.1 Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Abstand eines Zwerchhauses zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.

1.2.2 Die Breite von Dachaufbauten (Dachgauben) darf einzeln nicht mehr als 1,50 m betragen. Mehrere Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 2/3 der zugehörigen Traufhöhe einnehmen. Die Firsthöhe von Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.

1.2.3 Die Breite von Dacheinschnitten darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. Der Abstand von Dacheinschnitten zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.

1.2.4 In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten und Dacheinschnitte einschließlich Zwerchhäuser max. 2/3 der zugehörigen Traufhöhe einnehmen.



1.3 Materialien im Dachbereich

1.3.1 Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern ist mit nicht glänzenden, keinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen sowie als begrüntes Dach zulässig. Eine Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden (siehe hierzu *Punkt 6 in Kapitel D*) erfolgen.

Hinweis: Auf die Festsetzung einer bestimmten Ziegelfarbe zur Dacheindeckung wird verzichtet. Es wird jedoch empfohlen Farbtöne aus dem Farbspektrum rot bis rotbraun zu wählen.

1.3.2 Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° sind darüber hinaus auch nichtglänzende Aluminium-, Zinkblech- oder Kupfereindeckungen zulässig.

Hinweis: Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem zugunsten der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet - Zone III B (Festsetzungs-Nr.: 401000440, Name: Winzenheim) ist das von metallischen Dachflächen abfließende Oberflächenwasser (außer kleinfächige Verwahrungen) aus dem Wasserschutzgebiet hinaus zuleiten und darf nicht im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

1.3.3 Flachdächer sind zu begrünen.

Eine Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden (siehe hierzu *Punkt 6 in Kapitel D*) erfolgen.

1.4 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung

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

1.4.2 Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.

1.5 Fassadengestaltung

1.5.1 Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und / oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.

1.5.2 Ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 100 qm sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4,00 m eine Pflanze zu setzen (geeignete Pflanzen hierzu siehe *Punkt 5 in Kapitel D*).

1.6 Nebengebäude

1.6.1 Nebengebäude sind in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

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

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

2.1.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

**3 Gestaltung von Stellplätzen und Lagerflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

3.1.1 Im Plangebiet ist je sechs Stellplätze für PKW, außerhalb von Gebäuden, in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste D in Kapitel D zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Anfahren zu schützen.

Hinweis: Eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen.

Zu pflanzende Bäume für Stellplätze können auf die gemäß der Festsetzung nach A 8.2.7 oder A 8.2.8 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

4 Böschungen auf Baugrundstücken sowie deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

4.1.1 Durch Geländemodellierungen auf einem Baugrundstück entstehende Böschungen sind mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 bis 1:2 herzustellen.

4.1.2 Die durch Geländemodellierungen entstehenden Böschungsfächen sind standortgerecht zu begrünen. Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Geländemodellierung und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Sollte es durch eine Geländemodellierung auf einem Baugrundstück zu einer Überlagerung der obigen Festsetzungen mit Festsetzungen nach A 8.2.5 „M5 - Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung“ kommen, ist die Pflanzfestsetzung nach A 8.2.5 als Begrünungsmaßstab heranzuziehen.

5 Einfriedungen, Stützmauern und sonstige Mauern sowie deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Hinweis: Siehe hierzu auch Erläuterungsskizzen unter Punkt 11 in Kapitel C „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“.

5.1 Bezugshöhe von Grundstücksbegrenzungen und Stützmauern / Mauern

5.1.1 Bezugshöhe für an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksbegrenzungen (Stützmauern und Einfriedungen) ist die Oberkante des Fertigausbau der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

5.1.2 Bezugshöhe für nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksbegrenzungen (Stützmauern und Einfriedungen) ist das natürliche Gelände.

5.1.3 Bezugshöhe für Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück ist das natürliche Gelände.

5.2 Straßenseitige Grundstücksbegrenzungen

5.2.1 Straßenseitige Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) in Form von festen Sockeln oder Mauern sowie in Form von Mauern mit aufgesetzten Zäunen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig; in Form von Hecken und Zäunen bis 1,50 m Höhe.

5.2.2 Straßenseitige Stützmauern (Grundstücksbegrenzungen in Form von Mauern, die den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

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

**5.3 Grundstücksbegrenzungen zu sonstigen seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken**

5.3.1 Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) zu den seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken hin, die nicht dem Punkt 4.2 zugeordnet werden können, sind in Form von festen Sockeln oder Mauern sowie in Form von Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig; in Form von Zäunen bis 1,50 m Höhe.

5.3.2 Stützmauern (Grundstücksbegrenzungen in Form von Mauern, die den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen) zu den seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken hin, die nicht dem Punkt 4.2 zugeordnet werden können, sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. *nicht zuzuordnen! keine Beachtung*

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

5.4 Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück

5.4.1 Stützmauern (d.h. Mauern, die dem Abfangen von bergseitig anfallendem Erddruck dienen) und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück

- sind jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und
- müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m untereinander einhalten,
- sind auf die jeweils maximal zulässige Gesamthöhe der Grundstückseinfriedung anzurechnen, wenn sie in einem Abstand von weniger als 1,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

5.5 Materialwahl für Grundstücksbegrenzungen, Umwehrungen sowie Stützmauern und Mauern auf einem Baugrundstück

5.5.1 Grundstücksbegrenzungen in Form von festen Sockeln oder Mauern, in Form von Mauern mit aufgesetzten Zäunen oder als Stützmauern sowie Stützmauern und sonstige Mauern auf dem Baugrundstück sind nur als:

- Natursteinmauern und/oder als Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe) zulässig.
- Gemauerte Wände, sofern sie nicht als Natursteinmauern ausgeführt werden, sowie Mauer-scheiben- und Winkelstützmauerelemente (z.B. sog. Stuttgarter Mauer-scheibe) aus Beton sind ebenfalls zulässig, sofern sie verputzt, mit Naturstein verblendet oder in Natursteinoptik hergestellt werden.

5.5.2 Als Einfriedung sind darüber hinaus auch Holzzäune und / oder Schnitthecken zulässig. Ebenfalls zulässig sind Metallgitter- sowie Maschendrahtzäune, jedoch nur in Verbindung mit einer Vor- oder Hinterpflanzung („lebende Hecke“).

5.5.3 Umwehrungen auf Stützmauern, die gleichzeitig Grundstücksbegrenzungen darstellen, sind ausschließlich in Form von Zäunen / Geländern zulässig.

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

6.1.1 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

6.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6.1.3 Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden sind auf maximal zwei Gebäudeaußenseiten bis zu einer Größe von max. 6 % der jeweiligen Fassadenfläche gestattet.

6.1.4 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist, mit Aus-



nahme im Bereich des Dachgiebels, unzulässig.

- 6.1.5 Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind nur Fahnen bis zu einer Höhe von 10,00 m zulässig. Zusätzlich ist je Baugrundstück eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons bzw. einer Werbestele mit einer maximalen Höhe von 6,50 m und einer Ansichtsfläche von 4,00 qm zulässig.
- 6.1.6 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- 7 **Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)**
- 7.1.1 Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und in geeigneter Weise zu umpflanzen.
- 8 **Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**
- 8.1.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind.



C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 Freiflächen- und Bepflanzungsplan

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

3 Baugrunduntersuchung

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

4 Hinweise zur Errichtung einer Doppelhaushälfte

- In Hinblick auf mögliche Freistellungsverfahren gem. § 67 LBauO weist die Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Unter Bauaufsicht, darauf hin, dass für die Errichtung einer Doppelhaushälfte nach den Bestimmungen der Landesbauordnung eine Anbauverpflichtung per Baulast für das benachbarte Grundstück gefordert wird.

5 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
- Walnuss sämlinge	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 Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

- Gem. § 46 LNRG sind insbesondere an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen höhere Abstände einzuhalten.

6 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert wer-



den. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

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

7 Hinweise aufgrund der Lage des Plangebiets im abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Winzenheim“

- Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV/DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.
- Das von Dachflächen abfließende Oberflächenwasser darf innerhalb des Plangebiets ausschließlich über die belebte Bodenzone (z.B. mit Rasen begrünter Mutterboden) versickert werden.
- Das von metallischen Dachflächen abfließende Oberflächenwasser (außer kleinflächige Verwahrungen) muss aus dem Wasserschutzgebiet hinausgeleitet und darf im Plangebiet nicht versickert werden.
- Sonstiges anfallendes Oberflächenwasser einschließlich des von Verkehrsflächen abfließende Oberflächenwasser ist ebenfalls aus dem Wasserschutzgebiet hinaus zuleiten, kann jedoch außerhalb des Wasserschutzgebiets über die belebte Bodenzone (z.B. mit Rasen begrünter Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden.
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS)“ erfolgen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, außer Heizöl für den Hausgebrauch, verboten ist.
- Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden
- Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
- Bohrungen, z.B. für Erdwärme, stellen eine Gefahr für das Grundwasser dar und müssen hydrogeologisch bewertet werden.

8 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksentwässerung einschließlich der Anschlüsse an die örtlichen Abwasserkanäle ist ein entsprechender Entwässerungsantrag bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdeshcim / Nahe, Fachbereich 4 (Verbandsgemeindewerke und Tiefbau) einzureichen.
- Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.
- 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 Niederschlags-



wasser im Haushalt verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.

9 Anforderungen an die Versorgung des Sonstigen Sondergebiets „Einzelhandel“

- Für Deckung des Strombedarfs des Sonstigen Sondergebiets „Einzelhandel“ ist eine Versorgung dieses Bereichs mit einer Anschlussleistung von mindestens 500 kW sicher zustellen.

10 Altablagerungen / Altlasten

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

11 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, Standort Mainz anzuzeigen.
- 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010, GVBl. S. 301) 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.
- Die vorgenannten Ausführungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1988, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 so-



wie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) zu treffen.

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundungspflicht 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 Rudesheim / Nahe erfragt werden.

13 Hinweise zur Verlegung von Versorgungsleitungen im Straßenraum bzw. innerhalb der Baubeschränkungszone von klassifizierten Straßen

- Für die Verlegung von Versorgungsleitungen wird seitens des Landesbetriebs Mobilität Bad Kreuznach darauf hingewiesen, dass es sich bei einer eventuellen Inanspruchnahme von Straßeneigentum im Falle von Leitungsverlegungen um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 Abs. 1 LStRG handelt.

Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es daher erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller und dem Straßenbausträger ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen und eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Dazu ist ein entsprechender Antrag beim Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach über die Straßenmeisterei Bad Kreuznach zu stellen.

- Gleiches gilt auch für den Fall, dass die Leitungstrasse innerhalb der Baubeschränkungszone der benachbarten Landesstraßen verläuft. Die Baubeschränkungszone beträgt bei Landesstraßen 40 Meter, gemessen ab dem Fahrbahnrand. Da Leitungen rechtlich als bauliche Anlagen angesehen werden, ist für die Verlegung eine anbaurechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

14 Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Plangebiet

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



rungen einen Grundstücksnutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen.

15 Hinweise zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Erdgas

- Die RWE Deutschland AG, Regionalservice Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück weist darauf hin, dass in Teilen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits Strom- und Gasversorgungsleitungen betrieben werden. Diesbezüglich müssen leitungsführende Verrichtungen jederzeit unterbleiben. Sind Änderungs- oder Sicherungsmaßnahmen der vorhandenen Versorgungsleitungen nicht zu vermeiden, richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- Die RWE Deutschland AG, Regionalservice Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück beachtet im Zuge der Erschließungsarbeiten ca. 1,5 m lange Stromanschlussleitungen auf den Baugrundstücken zu verlegen, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe sind daher erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.
- Die RWE Deutschland AG, Regionalservice Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück weist darauf hin, dass Gashausanschlüsse nur dann vorab verlegt werden können, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zur Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhausanschlüsse getroffen sind. Ebenso sind Zutrittsrechte zu ungenutzten Vorabhausanschlüssen für RWE Mitarbeiter sowie die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse vorab zu klären.

16 Hinweise zum Brandschutz

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000- Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr - zu verfahren.
Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.
- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 cbm/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).
Gemäß Schreiben vom 28.11.2011 des Zweckverbands Wasserversorgung Trollmühle kann die von der Brandschutzdienststelle Bad Kreuznach geforderte Löschwassermenge von 48 cbm/h über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden. Der Zweckverband weist jedoch vorsorglich darauf hin, dass eine höhere Löschwassermenge derzeit (Stand 4/2012) nicht befriedigt werden kann und daher im Bedarfsfall auf dem Baugrundstück privat vorgehalten werden muss.
- Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150



Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

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

- Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

17 Radonvorsorge

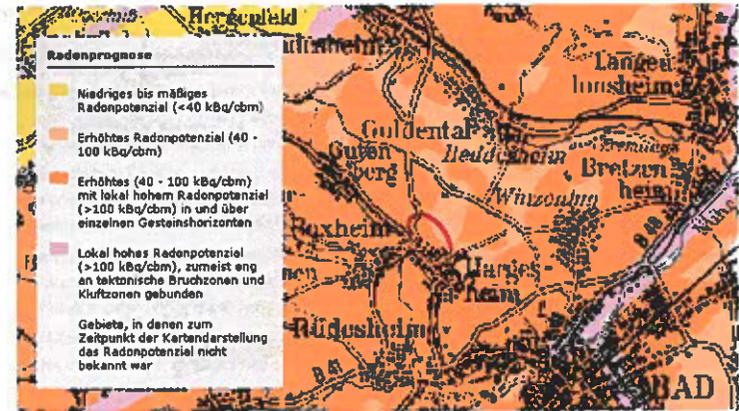
- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang 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 (Stand 03/2011) erstellt. Die Karte enthält drei 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.

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).

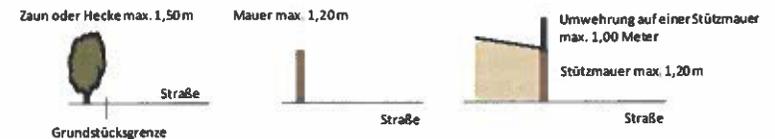


Lage des Planungsgebiets in der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau
 Quelle: Online-Karten des Landesamts für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz, 2011

- Gemäß der oben abgebildeten 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. Daher wird grundsätzlich für den Standort eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

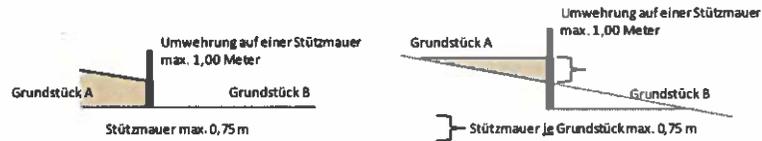
18 Hinweise zur Errichtung von Grundstücksbegrenzungen, Umwahrungen sowie Stützmauern und Mauern auf einem Baugrundstück

- straßenseitige Grundstücksbegrenzungen

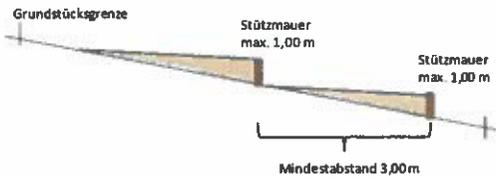


- Grundstücksbegrenzungen zu sonstigen seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken





- Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück



D PFLANZENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

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

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 qm zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

1 Pflanzliste A: Wildobstbaumwiese (Maßnahme M1)

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

Juglans regia	Walnuss	Sorbus aria	Mehlbeere
Malus silvestris	Wildapfel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus domestica	Speierling
Pyrus pyrastra	Wildbirne		

2 Pflanzliste B: Gehölze zur Bepflanzung der Baugrundstücke

2.1 Bäume

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

Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus calleryana	Chin. Wildbirne
Aesculus x carnea „Briotii“	Rotblüh. Rosskastanie	Pyrus salicifolia	Weidenblättr. Birne
Malus silvestris	Wildapfel	Sorbus aria	Mehlbeere
Malus floribunda	Zier-Apfel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Wildkirsche	Sorbus domestica	Speierling
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere

2.2 Sträucher

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

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Buddleja davidii	Sommerflieder	Prunus spinosa	Schlehe
Comus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Rosa spinosissima	Bibernelle
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



3 Pflanzliste C: Gehölze für die Ortsrandeingrünung (Maßnahme M5)

3.1 Bäume

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

Acer campestre	Feld-Ahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Malus silvestris	Wildapfel	Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Wildkirsche	Sorbus torminalis	Eisbeere

3.2 Sträucher

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

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

4 Pflanzliste D: Bäume für die Gestaltung der Parkplätze (Maßnahme M1)

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

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

5 Fassadenbegrünung

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

6 Extensive Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 8.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.



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

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

E 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

.....
 Werner Schwan
 (Ortsbürgermeister)



ANLAGE 1 ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

SORTIMENTSLISTE GEMÄß DEM ZENTRENKONZEPT HARGESHEIM

Die nachfolgend dargestellte Sortimentsliste ist dem Zentrenkonzept für Gemeinde Hargesheim entnommen. Das Konzept wurde durch das Planungsbüro Bachler Böhme + Partner (Kaiserslautern) in Abstimmung und Benehmen mit der regionalen Planungsgemeinschaft Rheinhesen-Nahe erstellt.

Nahversorgungs- und Zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevant

- Nahrungsmittel (inkl. Genussmittel und Getränke)

Zentrenrelevant

- Drogeriewaren / Kosmetikartikel
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan
- Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel
- Kunst / Antiquitäten
- Baby- / Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

Sortimentsliste Hargesheim auf Basis des LEP IV und der Warengruppenliste der Industrie- und Handelskammer
Quelle: Bachler Böhme + Partner (01/2012)

Nichtzentrenrelevante Sortimente

- Autozubehör / Kraftwagen
- Baumarktsortimente / Baustoffe
- Gartenbedarf / Pflanzen / Saatgut
- Landwirtschaftliche Bedarfsartikel
- Mineralölzerzeugnisse / Brennstoffe
- Möbel allgemein / Bad-, Garten- und Büromöbel

Sortimentsliste Hargesheim auf Basis des LEP IV und der Warengruppenliste der Industrie- und Handelskammer
Quelle: Bachler Böhme + Partner (01/2012)

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan "Straussberg -
Hardrech - Im Flürchen -
Auf dem Bauernstück"
Gemeinde Hargesheim

Karte 5:

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

