

Ortsgemeinde Hargesheim

Bebauungsplan „Straußberg - Hardrech - Im Flürchen - Auf dem Bauernstück, 4. Änderung“

Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

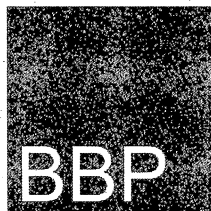
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

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

Erstellt im Auftrag der
Ortsgemeinde Hargesheim
durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

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: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

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

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 Unterteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für sämtliche Bereiche.

1.1.1. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- 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 und § 31 Abs. 1 BauGB nur ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3. Folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.1.4. Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.5. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Art der allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig ist:

- Werbeanlagen für Fremdwerbung.

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

2.1. Begriffsbestimmungen

2.1.1. Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt der von der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze nächstgelegene Höhenpunkt (siehe Eintrag in der Planzeichnung), ausgerichtet zur maßgeblichen Erschließungsstraße. Befinden sich mehrere Höhenpunkte in gleicher Entfernung, gilt der höchstgelegene Punkt als Bezugshöhe.

2.1.2. Die festgesetzte maximale Traufhöhe (Thmax.) wird definiert als das senkrecht zur Außenwand der straßenseitigen Fassade, in Gebäudemitte, gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnitkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.1.3. Die festgesetzten maximalen **Gebäudehöhen** (Ghmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand der straßenseitigen Fassade, in Gebäudemitte, gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

2.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

2.2.1. Die maximal zulässige GRZ beträgt in **WA1** und **WA2** 0,3, im **WA3** 0,4.

2.2.2. 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.

2.3. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 und § 20 BauNVO)

2.3.1. Die maximal zulässige GFZ beträgt in **WA1** und **WA2** 0,6, im **WA3** 1,2.

2.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)¹

2.4.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird im **WA 1** und **2** mit zwei als Höchstmaß festgesetzt. Im **WA 3** sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.5.1. Maximal zulässige Traufhöhen

- Die zulässige max. Traufhöhe beträgt für Gebäude mit geneigten Dächern und einhüftigen Dächern 7,00 m.
- Bei Errichtung eines Staffelgeschosses, darf die maximalen max. Traufhöhe eines einhüftigen Dachs um maximal 3,00 m überschritten werden.
- Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu max. 2,00 m überschreiten. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Höhe des Hauptfirsts nicht überschreiten.

2.5.2. Maximal zulässige Gebäudehöhen

- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit geneigten Dächern 10,50 m.
- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit einhüftigen Dächern 8,50 m; bei Errichtung eines Staffelgeschosses, darf die maximale Gebäudehöhe eines einhüftigen Daches um maximal 2,00 m überschritten werden.
- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit Flachdächern incl. Attika 7,00 m; bei Errichtung eines Staffelgeschosses darf die maximale Gebäudehöhe um maximal 3,50 m überschritten werden.

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

siehe Planzeichnung.

3.1.1. Für die Bereiche **WA1** und **WA3** wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.2. Im **WA2** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

¹ siehe hierzu ergänzend auch die Festsetzungen unter C 1.1.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 3.2.1. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.2.2. Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- 3.2.3. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 3.2.4. Stellplätze sind innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2.5. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

siehe Planzeichnung

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

5.1. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt festgesetzt:

- 5.1.1. Im Gebiet **WA1** sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 5.1.2. Im Gebiet **WA2** ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.
- 5.1.3. Im Gebiet **WA3** sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig.

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

- 8.1.1. Innerhalb der Grünflächen, ausgenommen der Grünflächen zur Ortsrandeingrünung (siehe Kapitel A 9.1. Maßnahme M1) sowie des Wirtschaftsweg begleitenden Grünstreifens, ist die Herstellung von Fuß- und Radwegen zulässig. Diese sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert von maximal 0,7) und versickerungsfähigem Unterbau zu erstellen.

9. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

- 9.1.1. Im gesamten Geltungsbereich sind fossile Brennstoffe als Primärquelle zur Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

- 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. öffentlichen Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

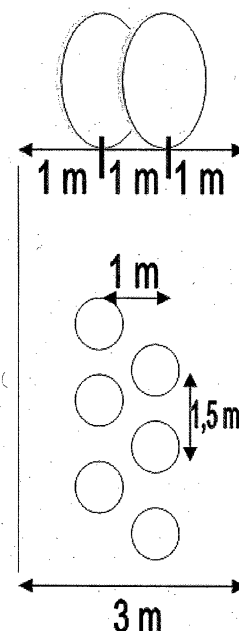
10.1. Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen im Teilgelungsbereich 1

**10.1.1. Maßnahme M1 - Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung
M1a / M1b**

Auf den in der Planzeichnung mit M1a und M1b gekennzeichneten Pflanzflächen sind zweireihige Hecken aus standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen zu pflanzen. Geeignete Arten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste A in Kapitel E zu entnehmen. Die Gehölzpflanzungen haben in einem Abstand von 1,50 m versetzt zueinander zu erfolgen. Die Reihen sind mit einem Abstand von 1 m zueinander zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen.

Innerhalb der Pflanzflächen M1b ist zum Schutz vor Außengebietswasser die Herstellung von Anlagen zur Fassung und Ableitung von Oberflächenwasser zulässig.



10.1.2. Maßnahme M2 - Begrünung der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind mit einer standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen.

10.1.3. Maßnahme M3 - Begrünung von öffentlichen Stellplatzflächen

Je fünf zu errichtenden Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge ist in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Ausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Empfohlen werden Bäume gemäß Pflanzliste B in Kapitel E.

10.1.4. Maßnahme M4 - Begrünung und Entwicklung der privaten Baugrundstücke im Sinne des Natur- und Klimaschutzes²

Als Mindestbepflanzung wird festgesetzt, dass je angefangene 300 m² ein Laubbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen ist. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste C in Kapitel E empfohlen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen.

² siehe hierzu ergänzend auch die Festsetzungen unter A 9.1.6 sowie C 2

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

10.1.5. Maßnahme M5 - Dachbegrünung

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer³ von Hauptgebäuden sowie Garagen und Carports sind ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 15 m² mindestens extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste D in Kapitel E erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

10.1.6. Maßnahme M6 - Wasserdurchlässige Beläge (ohne Planeintrag)

Stellplätze, Zufahrten sowie Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,7$) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

10.2. Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 2 (Gemarkung Hargesheim, Flur 2, Flurstück 119)

10.2.1. Maßnahme Mex1 - Entwicklung einer blütenreichen, mageren Mähwiese

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen erfolgen in Anlehnung an die Beschreibungen des „Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG zur Beanspruchung einer gesetzlich geschützten Flachlandmähwiese im Rahmen des Bebauungsplans Straußberg - Hardrech - Im Flürchen - Auf dem Bauernstück“ von Dr. Friedrich K. Wilhelmi (01.10.2025).

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Flächen werden umgebrochen und eingeeget, sodass sauberes Saatbeet entsteht
- Heumulchmaterialgewinnung auf entsprechenden Spenderflächen (diese sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen)
- *Heumulchmaterial sollte nach Gewinnung entweder umgehend (vorzugsweise morgens in taufeuchtem Zustand) oder max. nach 1 Tag Antrocknen zerkleinert und mit einem Schleuderstreuer auf Empfängerfläche aufgebracht und angewalzt werden.*
- Zur Verbesserung kann Mulchmad im zweiten Jahr erneut aufgebracht werden
- Vorgeschaltete Aushagerungsmahd über 2-3 Jahre
- Mahd 1-2 schürig, erster Termin nach der Hauptblütezeit der Obergräser (i.d.R. nicht vor dem 1. Juli, Blühphänologie ist das maßgebliche Kriterium)
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Zur Abgrenzung der Kompensationsflächen zu den angrenzenden Flächen sind einzelne Stein- und / oder Totholzhaufen anzulegen.

Pflegemaßnahmen

- 1-2 schürige Mahd nach der Hauptblütezeit der Obergräser (i.d.R. nicht vor dem 1. Juli, Blühphänologie ist das maßgebliche Kriterium)
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

³ siehe hierzu ergänzend auch die Festsetzung unter C 1

Hinweise zu artenschutzfachlichen Maßnahmen

- *Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli*
- *Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen*
- *Am Rand der Fläche 10% räumlichen Altgrasstreifen von der jährlichen Mahd ausnehmen, um Insekten einen Rückzugsraum zu bieten*

Hinweise zum Monitoring

- *Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf sind korrigierende Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.*

10.3. Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 3 (Gemarkung Hargesheim, Flur2, Flurstück 118)

10.3.1. Maßnahme Mex2

Die ausführliche Beschreibung der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen ist dem „Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG zur Beanspruchung einer gesetzlich geschützten Flachlandmähwiese im Rahmen des Bebauungsplans Straußberg - Hardrech - Im Flürchen - Auf dem Bauernstück“ von Dr. Friedrich K. Wilhelm (01.10.2025) zu entnehmen. Zudem ist der Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zur Beseitigung von pauschal geschütztem Grünland nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG der unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach (02.12.2025) zwingend zu berücksichtigen.

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Flächen werden umgebrochen und eingeeget, sodass sauberes Saatbeet entsteht
- Heumulchmaterialgewinnung auf entsprechenden Spenderflächen (diese sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen)
- *Heumulchmaterial sollte nach Gewinnung entweder umgehend (vorzugsweise morgens in taufeuchtem Zustand) oder max. nach 1 Tag Antrocknen zerkleinert und mit einem Schleuderstreuer auf Empfängerfläche aufgebracht und angewalzt werden.*
- Zur Verbesserung kann Mulchmad im zweiten Jahr erneut aufgebracht werden
- Vorgeschaltete Aushagerungsmahd über 2-3 Jahre
- Mahd 1-2 schürig, erster Termin nach der Hauptblütezeit der Obergräser (i.d.R. nicht vor dem 1. Juli, Blühphänologie ist das maßgebliche Kriterium)
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Zur Abgrenzung der Kompensationsflächen zu den angrenzenden Flächen sind einzelne Stein- und / oder Totholzhaufen anzulegen.

Pflegemaßnahmen

- 1-2 schürige Mahd nach der Hauptblütezeit der Obergräser (i.d.R. nicht vor dem 1. Juli, Blühphänologie ist das maßgebliche Kriterium)
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Hinweise zu artenschutzfachlichen Maßnahmen

- *Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli*
- *Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen*
- *Am Rand der Fläche 10% räumlichen Altgrasstreifen von der jährlichen Mahd ausnehmen, um Insekten einen Rückzugsraum zu bieten*

Hinweise zum Monitoring

- *Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein jährliches Entwicklungsmonitoring von mindestens 15 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf sind korrigierende Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.*
- *Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Diese ist von einer fachlich qualifizierten Person mit Expertenwissen in Pflanzensoziologie (inklusive ökologischer Erfolgskontrolle), die nach Möglichkeit mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut sein sollte, durchzuführen und der zuständigen Genehmigungsbehörde vor Eingriffsbeginn zu benennen.*

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

Den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden, neben den in den Geltungsbereichen 1 bis 3 getroffenen Maßnahmen, folgende weitere Maßnahmen

- **Mex3:** Teilfläche von 13.564 m² des Flurstücks 82, Flur 28, Gemarkung Heddesheim, Ortsgemeinde Guldental, im Sinne einer Ökokontofläche (siehe hierzu auch Bebauungsplanung „Anbindung der Ortslage Hargesheim an die Kreisstraße K49“, Ortsgemeinde Guldental, 08/2025)
10.000 m² dienen dem Ausgleich der Eingriffe in gesetzlich geschützte Grünlandbereiche und 3.564 m² den sonstigen Eingriffen der Bebauungsplanung,
- **Mex4:** Teilfläche von 3.900 m² des Flurstücks 42, Flur 28, Gemarkung Heddesheim, Ortsgemeinde Guldental
die Gesamtfläche dient dem Ausgleich der Eingriffe in gesetzlich geschützte Grünlandbereiche und als CEF-Maßnahme für die Feldlerche
- **Mex5:** Teilfläche von 66 m² des Flurstücks 80, Flur 2, Ortsgemeinde Hargesheim
Fläche wird vorgehalten für die Umpflanzung von Orchideenvorkommen im Plangebiet sowie
- eine Teilfläche von 5.851 m² der **kommunalen Ökokontofläche** „Neuanlage von Gehölzflächen, Streuobstwiese, extensive Wiesenfläche“ (OEK-158754473309), Flurstück 33, Flur 5, Ortsgemeinde Hargesheim
die Teilfläche dient dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Biotope durch Flächenversiegelung und Gehölzverlust
zugeordnet.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BAUGB)

1. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- 1.1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III B eines abgegrenzten, noch nicht durch Rechtsverordnung festgestellten Trinkwasserschutzgebietes zugunsten der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach (Nr.: 401000440, Name: Winzenheim) (Stand 10/2024).

Hinweis: Die seitens der Wasserbehörden mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise sind zu beachten (siehe hierzu auch Punkt 6 in Kapitel D).

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 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. Staffelgeschosse

- 1.1.1. Im WA 1 und 2 ist die Errichtung eines Staffelgeschoss zulässig ist, sofern das Staffelgeschoss von mindestens drei Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,25 m zurückgesetzt wird und es kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ist.

- 1.1.2. Für das WA 3 wird festgesetzt, dass ein drittes Vollgeschoss als Staffelgeschoss im Sinne der Landesbauordnung herzustellen ist.

1.2. Dachform und -neigung

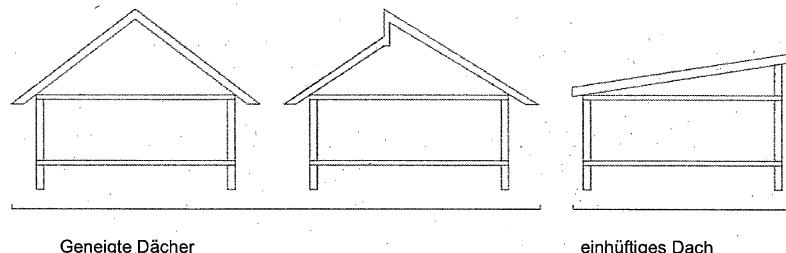
1.2.1. Zulässig sind:

- geneigte Dächer mit einer Dachneigung größer 20° und maximal 40°,
- einhüftige Dächer mit einer Neigung von maximal 20°,
- Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis <10°.

- 1.2.2. Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

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

- 1.2.4. Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Hausgruppen) müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.



1.3. Materialien im Dachbereich

- 1.3.1. Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern ist mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegel gleichkommen zulässig.
Hinweis: Dachbegrünungen und Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.
- 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 Plangebietes in einem zugunsten der Stadtwerke GmbH Bad Kreuz abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet Zone III B (Nr. 4001000440, Name: Winzenheim) ist das von metallischen Dachflächen abfließende Oberflächenwasser (außer kleinflächige Verwahrungen) aus dem Wasserschutzgebiet hinaus zu leiten und darf nicht im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

1.4. Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung

- 1.4.1. Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung auf dem Dach sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - zulässig.
- 1.4.2. Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung bei Gebäuden mit geneigten Dächern nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um max. 1,00 m zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 2.1.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Hinweis: Weitere Ausführungen siehe Maßnahme M4 unter Kapitel A.9.1.
- 2.1.2. Vorgärten sind nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche zu verwenden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen.
- 2.1.3. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig mit einem Versiegelungsgrad von maximal 0,7 herzustellen.

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

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

- 3.1.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Gesamtgröße von 1,00 m² nicht überschreiten.
Ausnahmsweise können auch größere Werbeanlagen zugelassen werden.
- 3.1.2. Werbeanlagen mit bewegtem, laufenden, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

4.1. Bezugshöhe von Grundstücksbegrenzungen und Stützmauern im Plangebiet

- 4.1.1. Bezugshöhe für an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende

Grundstücksbegrenzungen (Stützmauern und Einfriedungen) ist die Oberkante des Fertigausbau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

- 4.1.2. Bezugshöhe für nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksbegrenzungen (Stützmauern und Einfriedungen) ist das tatsächlich vorhandene Gelände.

4.2. Straßenseitige Grundstücksbegrenzungen im Plangebiet

- 4.2.1. Straßenseitige Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) zwischen Grundstücksgrenze und Baufenster in Form von festen Sockeln oder Mauern, in Form von Mauern mit aufgesetzten Zäunen sowie in Form von Hecken und Zäunen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig.

- 4.2.2. Straßenseitige Stützmauern (Grundstücksbegrenzungen in Form von Mauern, die den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen) zwischen Grundstücksgrenze und Baufenster 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 Umwehrung auf der Stützmauer zulässig.

4.3. Grundstücksbegrenzungen zu sonstigen seitlich und/oder rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücken

- 4.3.1. Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) zu den seitlich und/oder rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücken hin, die nicht dem Punkt 4.2 zugeordnet werden können, sind in Form von festen Sockeln oder Mauern, in Form von Mauern mit aufgesetzten Zäunen sowie in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,00 m zulässig.

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

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

5. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

- 5.1.1. Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lage- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und in geeigneter Weise zu umpflanzen.

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

- 6.1.1. Es wird festgesetzt, dass in den Gebieten WA1 und WA2 je Wohneinheit über 60 m² mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Bei einer Wohnungseinheit unter 60 m² ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.

Für die Wohnflächenermittlung ist die Methodik nach der Wohnflächenverordnung

(WoFIV)⁴ heranzuziehen.

6.1.2. Im Gebiet WA3 sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich-rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen.

6.1.3. Stellplätze vor Garagen und Carports (sogenannte „gefangene Stellplätze“) können bei Baugrundstücken mit bis zu 2 Wohneinheiten zur Anrechnung gebracht werden.

⁴ vgl. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden
- 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 zu landespflegerischen / grünordnerischen sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen auf Fremdgemarkung sowie zur kommunalen Ökokontofläche

2.1. Maßnahme Mex 3

Teilfläche von 13.564 m² des Flurstücks 82, Flur 28, Gemarkung Heddesheim, Ortsgemeinde Guldental, im Sinne einer Ökokontofläche (siehe hierzu auch Bebauungsplan „Anbindung der Ortslage Hargesheim an die Kreisstraße K49“, Ortsgemeinde Guldental, 08/2025). Zudem ist der Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zur Beseitigung von pauschal geschütztem Grünland nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG der unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach (02.12.2025) zwingend zu berücksichtigen.

Entwicklungsmaßnahmen

- Vorgeschnittene Aushagerungsmahd über 2-3 Jahre
- Bodenvorbereitung: Flächen werden umgebrochen und eingeeget, sodass sauberes Saatbeet entsteht
- Heumulchmaterialgewinnung auf entsprechenden Spenderflächen (diese sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen)
- *Heumulchmaterial sollte nach Gewinnung entweder umgehend (vorzugsweise morgens in taufeuchtem Zustand) oder max. nach 1 Tag Antrocknen zerkleinert und mit einem Schleuderstreuer auf Empfängerfläche aufgebracht und angewalzt werden*
- Zur Verbesserung kann Mulchmad im zweiten Jahr erneut aufgebracht werden
- Mahd 1-2 schürig, erster Termin nach der Hauptblütezeit der Obergräser (i.d.R. nicht vor dem 1. Juli, Blühphänologie ist das maßgebliche Kriterium)
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Zur Abgrenzung der Kompensationsflächen zu den angrenzenden Flächen sind vereinzelte Stein- und / oder Totholzhaufen anzulegen.

Pflegemaßnahmen

- 1-2 schürige Mahd nach der Hauptblütezeit der Obergräser (i.d.R. nicht vor dem 1. Juli, Blühphänologie ist das maßgebliche Kriterium)
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Artenschutzfachliche Maßnahmen

- *Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli*
- *Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen*
- *Am Rand der Fläche 10% räumlichen Altgrasstreifen von der jährlichen Mahd ausnehmen, um Insekten einen Rückzugsraum zu bieten*

Monitoring

- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf sind korrigierende Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.
- Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Diese ist von einer fachlich qualifizierten Person mit Expertenwissen in Pflanzensoziologie (inklusive ökologischer Erfolgskontrolle), die nach Möglichkeit mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut sein sollte, durchzuführen und der zuständigen Genehmigungsbehörde vor Eingriffsbeginn zu benennen.

2.2. Maßnahme Mex 4

Teilfläche von 3.900 m² des Flurstücks 42, Flur 28, Gemarkung Heddesheim, Ortsgemeinde Guldental

Diese Maßnahme dient gleichzeitig als CEF-Maßnahme für die Feldlerche und ist daher frühzeitig zu planen und umzusetzen.

Entwicklungsmaßnahmen

- Vorgeschnittene Aushagerungsmahd über 2-3 Jahre
- Bodenvorbereitung: Flächen werden umgebrochen und eingeeget, sodass sauberes Saatbeet entsteht
- Heumulchmaterialgewinnung auf entsprechenden Spenderflächen (diese sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen)
- *Heumulchmaterial sollte nach Gewinnung entweder umgehend (vorzugsweise morgens in taufeuchtem Zustand) oder max. nach 1 Tag Antrocknen zerkleinert und mit einem Schleuderstreuer auf Empfängerfläche aufgebracht und angewalzt werden.*
- Zur Verbesserung kann Mulchmad im zweiten Jahr erneut aufgebracht werden
- Mahd 1-2 schürig, erster Termin nach der Hauptblütezeit der Obergräser (i.d.R. nicht vor dem 1. Juli, Blühphänologie ist das maßgebliche Kriterium)
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Zur Abgrenzung der Kompensationsflächen zu den angrenzenden Flächen sind einzelne Stein- und / oder Totholzhaufen anzulegen.

Pflegemaßnahmen

- 1-2 schürige Mahd nach der Hauptblütezeit der Obergräser (i.d.R. nicht vor dem 1. Juli, Blühphänologie ist das maßgebliche Kriterium)
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Artenschutzfachliche Maßnahmen

- *Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli*
- *Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen*
- *Am Rand der Fläche 10% räumlichen Altgrasstreifen von der jährlichen Mahd ausnehmen, um Insekten einen Rückzugsraum zu bieten*

Monitoring

- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf sind korrigierende Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.
- Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Diese ist von einer fachlich qualifizierten Person mit Expertenwissen in Pflanzensoziologie (inklusive ökologischer Erfolgskontrolle), die nach Möglichkeit mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut sein sollte, durchzuführen und der zuständigen Genehmigungsbehörde vor Eingriffsbeginn zu benennen.

2.3. Ökokontofläche Hargesheim (OEK-158754473309)

Ein Teil des Ausgleichsbedarf (hier: 5.851 m²) erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Hargesheim (hier: Ökokontofläche OEK-158754473309, Flurstück 33, Flur Nr. 5, Gemarkung Hargesheim; Entwicklungsziel: „Neuanlage von Gehölzflächen, Streuobstwiese, extensive Wiesenfläche“).

Nach Abbuchung des hier in Rede stehenden Ausgleichsbedarfs verbleibt auf dem Ökokonto eine Restfläche von 2.156 m², die für weitere Maßnahmen zur Verfügung steht (Stand 11/2025).

3. Arten- und biotopschutzrechtliche Hinweise und weitere fachliche Empfehlungen

3.1. Künstliche Nist- und Quartierstätten

- Die Errichtung von Nisthilfen für Insekten („Insektenhotel“) sowie von Nist- / Quartierkästen für Vögel und Fledermäuse wird empfohlen.

3.2. Beschränkung von Rodungszeiten

- Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 1. März erfolgen. Diese Zeit-spanne, die im Wesentlichen dem Schutz von Brutvögeln und ihrer Gelege dient, ist sinngemäß auf die Herstellung des Baufeldes anzuwenden.

3.3. Vermeidung von Vogelschlag

- Bei der Gestaltung und Ausführung von großflächigen, transparenten oder spiegelnden Fassaden- und Fensterflächen ist der Schutz von Vögeln vor Kollision (Vogelschlag) an-gemessen zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, z.B. durch die Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder dauerhaft wirksamen Markierungen gemäß dem aktuellen Stand der Technik (z.B. gemäß den Empfehlungen der Bundesarbeitsgemeinschaft für Vogelschutz an Glasflächen).

3.4. Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen gem. § 41a BNatSchG (Hinweis noch nicht in Kraft getreten)

- Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach

Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.

3.5. Erhalt und Schutz des angrenzenden Hecken Biotops „Hecke nördlich Hargesheim“ (BK-6112-0028-2009)

- Das außerhalb des Geltungsbereichs an der östlichen Grenze liegende Biotop „Hecke nördlich Hargesheim“ (BK-6112-0028-2009) ist in seinem Bestand zu erhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen in diesem Bereich sind die vorhandenen Gehölzstrukturen einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen.

3.6. Umsiedlung von Orchideen

- Das auf dem Flurstück 77 bestehende Vorkommen der Bocksriemenzunge ist auf eine geeignete Fläche umzusiedeln. Das westlich des Geltungsbereichs liegenden Flurstück 80 stellt im nordöstlichen Bereich eine durchaus geeignete Umsiedlungsfläche dar. Die Fläche ist geeignet, da sie mit hoher Sicherheit vergleichbare Standortbedingungen wie die umliegenden Standorte der Art aufweist. Zudem ist kein Risiko durch einen längeren Transport oder eine risikohafte Zwischenlagerung gegeben. Die Umsiedlungsfläche sollte aufgrund der Nähe zu einem Feldweg eingezäunt werden, hierbei ist ein mobiler Weidezaun ausreichend. Die Zäunung ist mindestens bis zu der Umsiedlung folgenden Vegetationsperiode beizubehalten.
- Entscheidend für eine erfolgreiche Umsiedlung ist die Komplettentnahme des unbeschädigten Rhizoms der Pflanzen und die Mitführung ausreichender Menge des umgebenden Nährbodens, ohne dessen Gehalt an Symbiosepilze (Mykorrhiza) die Individuen am neuen Standort nicht gedeihen können.
- Als geeigneter Zeitraum für die Umsiedlung wird der Spätsommer bis Frühherbst (August bis Oktober) empfohlen.
- Die Umsiedlungsmaßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung fachlich zu begleiten. Nach der Umsiedlungsmaßnahme ist ein jährliches Monitoring über einen Zeitraum von 5 Jahren durchzuführen.
- Die Umsiedlungsmaßnahme ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde mindestens 14 Tage vorher schriftlich angezeigt werden. Die Anzeige kann formlos, auch per E-Mail erfolgen. In der Anzeige ist der beauftragte qualifizierte Fachgutachter bzw. das Fachbüro für Umweltplanung zu benennen.
- Die Maßnahme kann vor Ort durch die zuständige Naturschutzbehörde begleitet werden

3.7. Begrünung des Straßenraumes

- Es wird empfohlen, den öffentlichen Straßenraum zu begrünen. Hierzu bietet es sich an, im Abstand von 15 m hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Als Mindestanforderung an das Pflanzgut wird folgendes angeregt: Dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Pro Baum sollte ein Wurzelraum von mind. 12 m³ vorgesehen werden. Die Bäume sollten fachgerecht gepflegt werden und sollten gegen Anfahren geschützt werden.
- Für Bepflanzungsmaßnahmen im Rahmen der Maßnahme Mex3 sind die Kriterien der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme

(RPS 2009) zu beachten.

- Darüber hinaus darf eine Bepflanzung im Knotenpunktbereich der K 49 nicht sichtbar behindernd oder verkehrsgefährdend sein.

3.8. Ökologischer Baubegleitung mit Beginn der Genehmigungserteilung

- Zur Gewährleistung der Umsetzung von landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Belangen wird mit Beginn der Genehmigungserteilung eine Ökologische Baubegleitung beauftragt. Diese ist von einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen und dient der Einhaltung der im Rahmen der Planung festgelegten Auflagen und Bedingungen.

Während der Durchführungsphase ist durch die ökologische Baubegleitung ein Bautagebuch zu führen. Die erforderlichen Maßnahmen sowie gegebenenfalls unvorhersehbare Maßnahmen sind rechtzeitig vor ihrer Umsetzung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Nach Abschluss der Maßnahmen ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eine abschließende Dokumentation vorzulegen.

3.9. Bauzeitenbeschränkung für die nach § 30 geschützten Flächen

- Die Maßnahmen zur Beseitigung der nach § 30 geschützten Flächen haben außerhalb der Brutzeit (01.03 bis 30.09) zu erfolgen. Von dieser zeitlichen Beschränkung kann nur abgewichen werden, wenn durch die ökologische Baubegleitung der Ausschluss von Vebotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sichergestellt ist. Ein entsprechender Nachweis ist der zuständigen Genehmigungsbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.

3.10. Sonstiges

- Thermische Gunsteffekte können durch die Wahl heller Bodenbeläge sowie heller Fassadenfarben und / oder durch eine Fassadenbegrünung erzielt werden.
- Es wird empfohlen, zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen flächig und dauerhaft zu begrünen. Neben einem Witterungsschutz für die Fassade selbst, bietet eine Fassadenbegrünung zusätzlichen Strahlungsschutz, was thermischen Belastungen entgegenwirkt, sowie Lebensraum für verschiedene Artengruppen

4. Hinweise zum Themenbereich „Boden“

4.1. Baugrunduntersuchung

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

4.2. Schutz des Oberbodens

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. So ist u.a. vor Beginn der Bauarbeiten der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden.

- Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und so weit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

4.3. 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/m³) 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://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDA-Wasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Stand 10/2024.

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 westlichen Bereich des Plangebiets wird ein Radonpotenzial von 18,3, für den östlichen Bereich ein Potenzial von 40,9 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 Bq/m³ (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 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 Landessamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

4.4. Archäologische Denkmäler und Fundstellen

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist aber nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Daher wird seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz bei derartigen Bauvorhaben grundsätzlich eine geomagnetische Voruntersuchung.
- Nachfolgende Auflagen sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten:
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
 - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024, GVBl. S. 473) 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 Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie.
 - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

4.5. Geologiedatengesetz (GeolDG)

- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) 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.

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

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.

- 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 Rüdesheim / Nahe erfragt werden.

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

- Im Plangebiet verlaufen im jetzigen Wirtschaftsweg Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Auf diese sind bei der Planaufstellung und Nutzung der Flächen Rücksicht zu nehmen.
- Baugrundstücke sollen bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m. langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.
Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.
- Diese Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen sind dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit zu gestatten.
Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).
- Sollten bei der Bauausführung Änderungs- oder Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. den gesetzlichen Bestimmungen. 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.

5.3. Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.
- Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur

Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

- 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 Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.
- Es ist daher sicherzustellen, dass
 - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
 - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken 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,
 - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
 - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

6. Hinweise zum Brandschutz

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der „Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr“ (Anhang E der Verwaltungsvorschrift Technischen Baubestimmungen (VV-TB) des Ministeriums der Finanzen) Mai 2021 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, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.
- Einzelheiten zur baulichen Ausführung von Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den Anforderungen nach § 7 LBauO sowie der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen.
- Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Tragfähigkeit von z.B. Decken von Tiefgaragen, ist gesondert gemäß den Vorgaben von Punkt der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu bemessen und auszuführen.

- 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 $\varnothing \leq 8$ mm), oder wenn diese mit einer Verschlusseinrichtung gem. DIN 14925 ausgestattet werden.
- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
- Die bereitzustellende Löschwassermenge für das Gebiet WA1 und WA2 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).
- Die bereitzustellende Löschwassermenge für das Gebiet WA 3 von 1600l/min (96 m³/h) in einem Umkreis von 300 m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden kann nicht nachgewiesen werden. Nach aktuellen Berechnungen sind lediglich bis zu ca. 66 m³/h möglich. Das Mehrvolumen ist bauseits bereitzustellen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, sollte ein konkretes Bauvorhaben eine Löschwasservorhaltung von größer 66m³/h erfordern.
- Die Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.
- Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches - DVGW“ zu planen und auszuführen und 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. Auf § 44 (2) LBKG RLP – „Landes-gesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen.
- 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.

- In Gebieten, in denen auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich ist, ist gemäß der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) zu beachten, dass Anlagen so geplant, errichtet und betrieben werden müssen, dass die bei Brandereignissen austretenden wassergefährdenden Stoffe, Lösch-, Berieselungs- und Kühlwasser sowie die entstehenden Verbrennungsprodukte mit wassergefährdenden Eigenschaften nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zurückgehalten werden müssen.

Die Anforderungen des Leitfadens des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten „Brandschadensfälle - Vorsorge - Bewältigung - Nachsorge“ sind zu beachten. Bauanträge müssen im Hinblick auf den vorbeugenden Boden- und Gewässerschutz detaillierte Betrachtungen zu dieser Thematik beinhalten und von Fachplanern erstellt worden sein.

7. Hinweise zum Themenbereich „Wasser“

7.1. Hinweise zum Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser

- Grundsätzlich sollte das anfallende Oberflächenwasser am Ort des Anfalls bewirtschaftet werden. Aufgrund fehlender Sickereigenschaften des Untergrundes sind hier hauptsächlich Maßnahmen zur Rückhaltung, auch zur Brauchwassernutzung und Verdunstung des Niederschlagswassers geeignet.
- Es wird daher empfohlen das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser zu sammeln und z.B. zur Freiflächenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung zu verwenden.
- 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 Betrieb verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.
- Es ist § 37 „Wasserabfluss“ des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

7.2. Hinweise zum Schutz vor Außengebietswasser

- Im Geltungsbereich besteht gemäß der Gefährdungsanalysen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz eine Gefährdung durch Starkregen.⁵
- Das Entwässerungskonzept berücksichtigt zwar die potenzielle Gefährdung des Plangebiets bei Starkregen. Grundsätzlich ist dennoch nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystems aufgrund Regeneignissen 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 Gefährdung, dass es zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann.
Diesbezüglich sollte daher ein Bauherr im Plangebiet geeignete Maßnahmen zum Eigenschutz vor Außengebietswasser vornehmen. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, ist eine hochwasserangepasste Bauweise

⁵ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>, Zugriff 04/2024

dringend empfohlen. Es 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. Auch die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte - nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes - angemessen hoch gewählt 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.

7.3. Hinweise für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

- Die Pflegegänge zur Freihaltung der Flächen für die Regenrückhaltung sollten auf das wasserwirtschaftlich unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden und ausschließlich in den Monaten Oktober bis einschließlich Februar durchgeführt werden.
- Es wird empfohlen, soweit zur Funktionssicherung, insbesondere am Einlauf, Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, diese naturnah (z. B. Steinschüttung od. -setzung) auszugestalten.
- Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wird auf eine mögliche wasserrechtliche Erlaubnis sowie Genehmigungen zur Gewässerbenutzung und zum Bau und Betrieb der Anlagen hingewiesen.
- Die Errichtung der beiden zentralen Regenrückhalte-/Versickerungsbecken sowie die Einleitung in den Untergrund erfordert ein separates wasserrechtliches Verfahren.
- Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten
- Maßnahmen zur Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung stellen nach § 9 WHG Benutzungen dar, für die rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme entsprechende Erlaubnisse gem. § 8 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen sind.
- Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen

7.4. Hinweise aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Zone III B des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets „Winzenheim“

- Bei Verlegung von Abwasserleitungen müssen die Anforderungen der gültigen gesetzlichen und technischen Anforderungen erfüllt werden, derzeit des ATV/DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen.
- Sämtliches Abwasser aus dem Gebiet, auch das von Verkehrsflächen abfließende verschmutzte Oberflächenwasser, muss aus dem Wasserschutzgebiet hinausgeleitet und darf nicht versickert werden. Das von metallischen Dachflächen abfließende Oberflächenwasser (außer kleinflächige Verwahrungen) muss im gesamten Plangebiet aus dem Wasserschutzgebiet hinausgeleitet und darf nicht versickert werden.
- Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen, sind die gesetzlichen Vorgaben und die Bestimmungen der Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten.

- Die Anzeigepflicht zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht nicht, wenn die Anlage schon nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Baugenehmigung) einer Zulassung bedarf, oder bei oberirdischen Lagerbehältern für Benzin, Heizöl und Dieselmotorkraftstoff mit einem Rauminhalt von nicht mehr als 1.000 außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutz-Gebieten.
- Dem Bauantrag bzw. der Anzeige sind die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Pläne und Unterlagen beizufügen. Die Errichtung, Unterhaltung, der Betrieb und die Stilllegung dürfen nur entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen (§ 62 Abs. 2 WHG).
- Es dürfen keine auswasch- und auslaugbaren Materialien verwendet werden, von denen wassergefährdende Bestandteile ins Grundwasser gelangen können.
- Bohrungen, z.B. für Erdwärme, stellen eine Gefahr für das Grundwasser dar und müssen hydrogeologisch bewertet werden.
- Es dürfen keine Eingriffe in den Untergrund (z.B. durch Abgrabungen, Gewinnung von Rohstoffen, Bohrungen) erfolgen, bei denen schützende Deckschichten wesentlich vermindert werden und das Grundwasser gefährdet wird. Ausgenommen sind Eingriffe, wenn jeweils Anforderungen zum Gewässerschutz berücksichtigt werden, für
 - Baugruben oberhalb des Grundwassers.
 - Zwecke der öffentlichen Wasserversorgung.
 - Anlage von Retentionsbauwerken.
 - Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
 - Baugrunderkundungen, wenn der Aufschluss wieder fachgerecht verschlossen wird.
 - Errichtung von Anlagen zur Eigenwasserversorgung, Beregnungs- und Gartenbrunnen,
 - Brunnen für Wasser-Wasser-Wärmepumpen nach wasserrechtlicher Zulassung.
 - Errichtung von Erdwärmesonden.
 - Errichtung von Erdwärmekollektoren oder -körben.

8. Hinweise zu Grundstückseinfriedungen

- Bei Einfriedungen ist nach Möglichkeit eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) im Bodenbereich durch eine Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten.
- Einfriedungen sollen gem. § 42 des Nachbarschaftsgesetzes Rheinland-Pfalz von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückbleiben. Dies gilt nicht gegenüber Grundstücken, für die nach Lage, Beschaffenheit oder Größe eine Bearbeitung mit Gespann oder Schlepper nicht in Betracht kommt. Von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 LStrG) müssen Einfriedungen 0,5 m zurückbleiben.⁶

⁶ Die dargelegten Ausführungen gelten jedoch nur soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz nichts anderes vereinbart wurde.

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 4 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.**

In der freien Landschaft sind bei Baum- und Strauchpflanzungen standortgerechte und einheimische Gehölze zu verwenden. In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Ebenso ist bei der Ausbringung von Saatgutmischungen auf die Verwendung von autochthonen Mischungen (aus der Herkunftsregion Nr. 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu achten.

In öffentlichen Grünanlagen, Privatgärten und im Straßenbegleitgrün können zusätzlich klimarobuste und urbanresistente Baum- und Straucharten verwendet werden.

Bei der Pflanzenauswahl sollte generell darauf geachtet werden, bevorzugt Arten zu wählen, die durch ihre Blüte, Frucht und Dornen / Stacheln Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten darstellen. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die 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 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

Bäume (ausgenommen Obstbäume)		Obstbäume	
▪ Sehr stark wachsende Bäume	4,00 m	▪ Walnusssämlinge	4,00 m*
▪ Stark wachsende Bäume	2,00 m	▪ Kernobst, stark wachsend	2,00 m
▪ Alle übrigen Bäume	1,50 m	▪ Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher)		Beerenobststräucher	
▪ Stark wachsende Sträucher	1,00 m	▪ Brombeersträucher	1,00 m
▪ Alle übrigen Sträucher	0,50 m	▪ Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken			
▪ Hecken bis zu 1,00 m Höhe			0,25 m
▪ Hecken bis zu 1,50 m Höhe			0,50 m
▪ Hecken bis zu 2,00 m Höhe			0,75 m
▪ Hecken über 2,00 m Höhe		einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m	

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten - Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

1. Pflanzliste A: Maßnahme M1 - Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung

Sträucher

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

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i> , <i>R. rubiginosa</i> , <i>R. arvensis</i>	Wildrosen
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

2. Pflanzliste B: Maßnahme M3 - Begrünung von öffentlichen Stellplatzflächen

Für die Bäume, auf den Pflanzflächen zwischen den Parkplätzen, empfiehlt sich die Sortenauswahl GALK-S (Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz).

Mindestanforderung an das Pflanzgut: 3 xv, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

3. Pflanzliste C: Maßnahme M4 - Begrünung und Entwicklung der privaten Bau- grundstücke im Sinne des Natur- und Klimaschutzes

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	Sonstige Obstbäume

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose

4. Pflanzliste D: Maßnahme M5 - Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser- / Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

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

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</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



Die Abschrift stimmt mit dem Original überein!

Unterschrift

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung 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 21.05.2026

Haiko Grün
(Ortsbürgermeister)