



# Gemeinde Hargesheim

## Bebauungsplan „Auf dem Bauernstück“

### Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0  
Telefax: 0631 . 361 58 - 24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Hargesheim**  
durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631. 361 58- 0  
Telefax: 0631. 361 58-24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO****1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

**Hinweis:** Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Mischgebietsflächen in der Planzeichnung und im Text als **MI1** und **MI2** bezeichnet. Wird auf diese Zweiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

**1.1.1 Zulässig sind in den Gebieten MI1 und MI2 gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO**

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

**1.1.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO in den Gebieten MI1 und MI2 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.

**1.1.3 Folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Gebieten MI1 und MI2 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.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

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

**2.1.1** Für den Bereich **MI1** beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6.

**2.1.2** Für den Bereich **MI2** beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6.

**2.1.3** 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 0,8 überschritten werden darf.

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

2.2.1 Für den Bereich **MI1** beträgt die maximal zulässige GFZ 1,0.

2.2.2 Für den Bereich **MI2** beträgt die maximal zulässige GFZ 1,2.

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

2.3.1 In den mit **MI1** gekennzeichneten Bereichen wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.

2.3.2 In den mit **MI2** gekennzeichneten Bereichen wird die Zahl der Vollgeschosse mit drei (Z=III) als Höchstmaß festgesetzt.

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

### 2.4.1 Allgemeine Bestimmungen

- Als **Bezugspunkt** 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im **MI1** wird die Bestandshöhe der Arthur-Rauner-Straße an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt 1“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 415294.53, y= 5524861.63) bestimmt.

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.

- Als **Bezugspunkt** 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im **MI2** wird die Bestandshöhe der Arthur-Rauner-Straße an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt 2“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x =415288.24, y= 5524854.08) bestimmt.

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 festgesetzten maximalen **Traufhöhen** (Thmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Die festgesetzten maximalen **Gebäudehöhen** (Ghmax.) für die Bereiche **MI1** und **MI2** werden definiert als das senkrecht an der Außenwand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

### 2.4.2 Maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen

- Die zulässige max. Traufhöhe beträgt in dem mit **MI1** gekennzeichneten Bereich für Gebäude
  - mit Sattel- oder Pulldächern: 6,00 m.
- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt in dem mit **MI1** gekennzeichneten Bereich für Gebäude
  - mit Sattel- oder Pulldächern: 10,20 m.
  - mit Flachdächern incl. Attika 6,00 m.

- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt in dem mit **MI2** gekennzeichneten Bereich für Gebäude:
  - mit Sattel- oder Pultdächern: 12 m,
  - mit Flachdächern incl. Attika: 12 m.

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

#### **3.1 Bauweise**

3.1.1 Für die Bereiche **MI1** und **MI2** wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

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

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

4.1.1 Nebenanlagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.1.2 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 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 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.2 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

5.1.3 Darüber hinaus sind im **MI1** Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1.1 Für die Bereiche **MI1** und **MI2** sind je Einzelhaus jeweils maximal vier Wohnungen zulässig.

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

*siehe Planzeichnung*

### **8 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*siehe Planzeichnung*

- 9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)**
- 9.1 Die Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel D gesondert abgedruckt.**
- 9.2 Landespflegerische Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 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 vor dem 07. Juli und bis spätestens zum 28. Februar). Hierzu geeignete Arten sind der *Pflanzliste A im in Kapitel D* zu entnehmen. Es sind sechs Wildobstbäume mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.
- 9.2.2 M2 - Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung**  
Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes und damit zur Einbindung in das Landschaftsbild ist als Maßnahme **M2** im Norden des Baufeldes zur freien Landschaft hin der in der Planzeichnung gekennzeichnete Pflanzstreifen mit einer Breite von 6 m zu 100 % der ausgewiesenen Fläche mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß *Pflanzliste B 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 Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
- 9.2.3 M3 - Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung**  
Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes und damit zur Einbindung in das Landschaftsbild ist als Maßnahme **M3** der in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzstreifen mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der *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 Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
- 9.2.4 M4 - Begrünung der Grundstücksflächen**  
Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß der *Pflanzliste D in Kapitel D* zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.  
**Hinweis:** Es gelten des Weiteren die Festsetzungen unter B 1.5 „Fasadengestaltung“, B 2 „Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke“, B 3 „Gestaltung von Stellplätzen und Lagerflächen“ sowie B 4 „Böschungen auf Baugrundstücken sowie deren Gestaltung“.

### 9.3 Landespflegerische Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 2

#### 9.3.1 Mex 1

##### Entwicklungsmaßnahmen

- Umwandlung der Ackerfläche in extensives, artenreiches Grünland:  
Einsatz einer autochthonen Saatmischung (RSM 8.1 für Biotopflächen/ Artenreiches Extensivgrünland) oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung)
- Anpflanzung von inselartigen, verstreut liegenden 10 - 30 m<sup>2</sup> großen Gehölzgruppen aus Sträuchern wie  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)                      Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Hasel (*Corylus avellana*)                                      Mehlbeere (*Sorbus aucuparia*)

##### Entwicklungspflege

- Sicherung des offenen Grünlandbereichs durch langfristige Pflege:
  - Dreischnittnutzung in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Fläche und Hinwirkung auf einen raschen Lückenschluss in der Vegetationsdecke,
  - anschließend ein- bis zweischürige Mahd mit Entfernen des Mahdguts nach Zeitraum von mindestens zwei Tagen, Beachtung der Mähzeitpunkte (erster Schnitt ab dem 01.06., zweiter Schnitt zwischen 15.08. und 31.10.),
  - aufkommende Verbuschung ist regelmäßig und auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen zu beseitigen
- Entwicklung der Gehölzstrukturen:
  - Die angelegten Gehölzinseln sind der freien Entwicklung zu überlassen.

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

#### 10.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Mischgebiets MI2 werden:

- die auf dem Grundstücke selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen,
- sowie ein Anteil von 100 % an den im Geltungsbereich (Teilgeltungsbereiche 1 und 2) des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.

**Hinweis:** Die zu erwartenden Eingriffe im Bereich des MI1 wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanung „Straußberg | Hardrech | Im Flürchen | Auf dem Bauernstück“ verschiedenen (Sammel-)Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

**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 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm**

11.1.1 Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche können der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden.

11.1.2 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109<sup>1</sup> „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:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

**Hinweis:** In der Tabelle 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. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflächenanteil bis 40 %) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

11.1.3 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.

11.1.4 Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind auf Flächen, für die Lärmpegelbereiche festgesetzt sind, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer, Bettenräume) fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass aufgrund der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Baulichkeiten bzw. der Eigenabschirmung der Gebäude die Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms im Mischgebiet

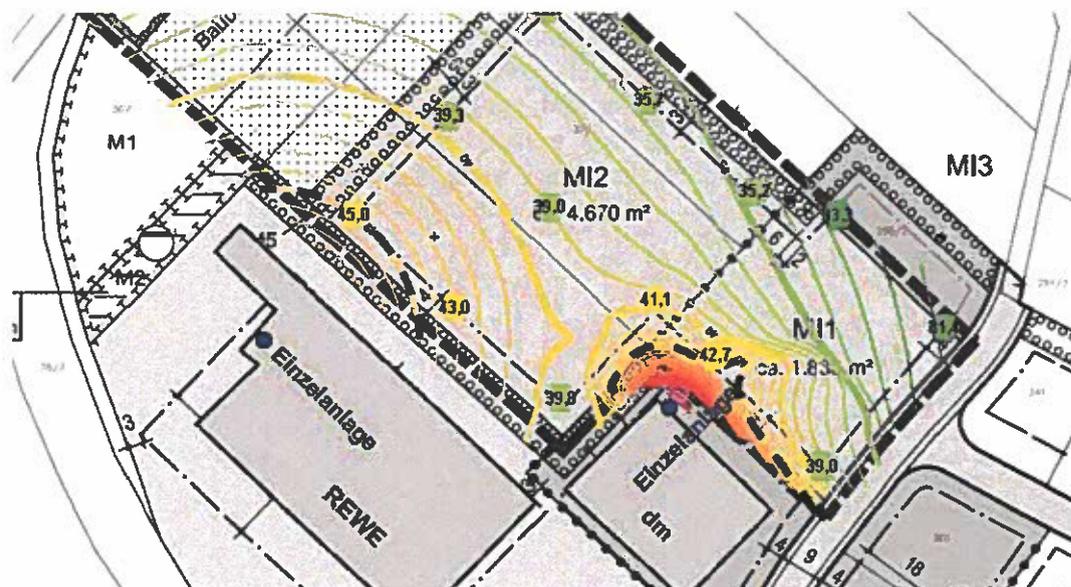
<sup>1</sup> Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe, Fachbereich Finanzen und Bauen (Nahestraße 63, 55593 Rüdesheim / Nahe) eingesehen werden.

50 dB(A) unterschreiten, kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

## 11.2 Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

11.2.1 Durch den Betrieb von Einzelanlagen der Einzelhandelsmärkte sind im Nachtzeitraum an der den Einzelhandelsbetrieben zugewandten Baugrenzen der beiden Mischgebiete Beurteilungspegel zu erwarten, die den Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nacht erreichen.

Daher dürfen an den, den Einzelhandelsbetrieben zugewandten Fassaden, wenn diese sich innerhalb von Bereichen befinden, in denen der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) - gemäß der Karte 7 der Schalltechnischen Untersuchung - erreicht bzw. überschritten wird, keine öffnenbaren Fenster von im Nachtzeitraum stöempfindlichen Räumen (Schlaf-, Kinderzimmer) angeordnet werden.



Auszug aus der Karte 7 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Auf dem Bauernstück“ der FIRU Gfl (Kaiserslautern) vom März 2015

## 12 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 12.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

hier: Anordnungen in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet nach § 52 Abs.2 WHG

12.1.1 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 (Festsetzungs-Nr.: 401000440, Name: Winzenheim) (Stand 12/2014).

**Hinweis:** Die seitens der Wasserbehörden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise sind daher grundsätzlich auch bei der vorliegenden Planung zu beachten (siehe hierzu auch *Punkt 7 in Kapitel C*).

**12.2 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz:****hier: Regelungen zum Anbau an öffentliche Straßen und Schutzmaßnahmen  
(§§ 22 ff LStrG)**

- 12.2.1 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.

- 12.2.2 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 (GESTALTUNGSSATZUNG 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 Zulässig sind in den Bereichen von MI1 und MI2:**

- Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°,
- Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 20° sowie
- Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis <10°.

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

##### **1.1.3 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 Trauflänge 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 Trauflänge 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 Trauflänge 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 Trauflänge einnehmen.**

#### **1.3 Materialien im Dachbereich**

##### **1.3.1 Eine Dacheindeckung ist mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen sowie als begrüntes Dach zulässig. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden (*siehe hierzu Pflanzliste G 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 (Festset-

zungs-Nr.: 401000440, Name: Winzenheim) ist das von metallischen Dachflächen abfließende Oberflächenwasser (außer kleinflächige Verwahrungen) aus dem Wasserschutzgebiet hinaus zuleiten und darf nicht im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

#### 1.4 Anlagen zur Energie- und 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 Ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> 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 *Pflanzliste F in Kapitel D*).

### 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 (§ 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 E 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.*

### 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 auf einem Baugrundstück entstehenden Böschungsflächen sind standortgerecht zu begrünen (*hierzu geeignete Arten siehe Pflanzliste D in Kapitel D*). 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 zu erfolgen 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 9.2.3 „M3

- Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung“ kommen, ist die Pflanzfestsetzung nach A 9.2.3 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 16 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 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 die vorhandene Geländehöhe.

### **5.2 Grundstücksbegrenzungen**

- 5.2.1 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 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.

### **5.3 Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück**

- 5.3.1 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.

### **5.4 Materialwahl für Grundstücksbegrenzungen, Umwehungen sowie Stützmauern und Mauern auf einem Baugrundstück**

- 5.4.1 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 zulässig als:
  - Natursteinmauern und/oder als Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe).
  - gemauerte Wände, wenn sie nicht als Natursteinmauern ausgeführt werden, sofern sie gestrichen, verputzt oder mit Naturstein verblendet werden.
  - Mauerscheiben- und Winkelstützmauerelemente (z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe) und in Palisadenform.

- 5.4.2 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“).
- 5.4.3 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 Gebäudeaußen-seiten 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 Ausnahme 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 m<sup>2</sup> 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 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 sowie 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, Untere 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
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			Maß der Mehr-
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		höhe größeren
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		Abstand als 0,75 m

- 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 werden. 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 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 Mischgebiet, 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.
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ VAwS erfolgen.
- Es dürfen keine auswasch- und auslaugbaren Materialien verwendet werden, von denen wassergefährdende Bestandteile ins Grundwasser gelangen können
- 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.
  - 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 den örtlichen Abwasserkanal ist ein entsprechender Entwässerungsantrag bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / 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 Niederschlagswasser im Haushalt verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.
- 9 Altablagerungen / Altlasten**
- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Hargesheim noch bei der Verbandsgemeinde Rüdesheim / 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.
- 10 Archäologische Denkmäler und Funde**
- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinländisches Landesmuseum) anzuzeigen.
  - Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
    - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
- 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.

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

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1988, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie 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 Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe erfragt werden.

#### 12 Hinweise des Landesbetriebs Mobilität

- Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der LBM Bad Kreuznach mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Bedingungen und Allgemeinen Bedingungen zugestimmt wird:

##### Bedingungen:

1. Bei landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen, Baumbepflanzungen usw. sind die Sicherheitsabstände nach RPS (Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen) 2009 zu klassifizierten Straßen (L 236) zu beachten und einzuhalten. Die Bepflanzung / Bebauung etc. darf nicht sichtbehindernd und verkehrsfährdend sein.
2. Eingriffe in das Eigentum des Straßenbaulastträgers sind nicht gestattet.
3. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes hat über die Arthur-Rauner-Straße mit Anbindung an die L 237 im Zuge der freien Strecke, zwischen den Netzknoten 6112 035-6112062, erfolgen.

**Allgemeine Bedingungen:**

1. Dem Straßengelände, insbesondere dem Straßenseitengraben der L 237 + L 236 dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Des Weiteren dürfen diese Anlagen gegenüber ihrer heutigen Lage, Ausgestaltung und Nutzung ohne eine entsprechende Erlaubnis des Landesbetriebes Mobilität Bad Kreuznach (LBM KH) nicht verändert werden.  
Durch die vorgesehenen baulichen Anlagen dürfen die vorhandenen Abwasserleitungseinrichtungen sowie der Straßenabfluss von der Straße und der straßeneigenen Grundstücksteile (L 237 + L 236) nicht beeinträchtigt werden. Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.
2. Während der Bauarbeiten und des Betriebes der Anlage darf der öffentliche Verkehrsraum der L 237 + L 236 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum.  
Verschmutzungen der Fahrbahn der L 237 + L 236 sind umgehend zu Lasten des Antragstellers zu reinigen.
3. Dem Straßenbaulastträger dürfen keine Nachteile bezüglich Lärmschutzmaßnahmen entstehen. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

**13 Hinweise zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Erdgas**

- Die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück weist daraufhin, dass in Teilen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits Strom- und Gasversorgungsleitungen betrieben werden. Auf die vorhandenen Gas- und Stromanschlüsse auf der Parzelle 296/2 ist zu achten, da diese Kabel unter Spannung und das Gasrohr unter Gasdruck stehen. Diesbezüglich müssen leitungsgefährdende Vorrichtungen jederzeit unterbleiben.
- Mit Bauarbeiten in Leitungsnähe darf grundsätzlich erst nach Abstimmung mit der Westnetz GmbH begonnen werden. Als Ansprechpartner stehen hierzu Herr Jäger (Gas), Tel.: 0671/89665-2001 und Herr Allekotte (Strom), Tel.: 0671/89665-2374 zur Verfügung.
- Sind Änderungs- oder Sicherungsmaßnahmen der vorhandenen Versorgungsleitungen nicht zu vermeiden, richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen.

**14 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 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 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 im Plangebiet eine 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.

## 15 Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.  
In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:
  - technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
  - geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2013) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des

wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

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

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend 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 hierbei tatsächlich 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-Pfalzgenutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

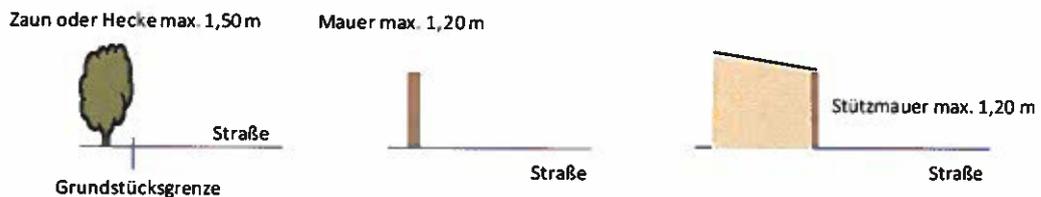
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,

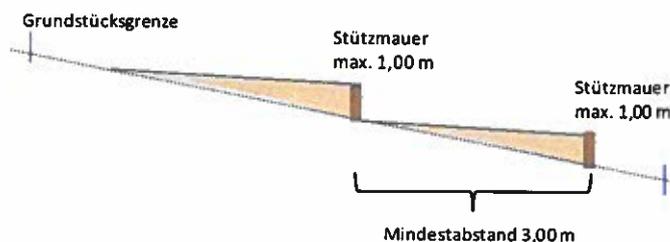
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
  - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
  - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
  - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0). Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (E-Mail: [radon@lumw.rlp.de](mailto:radon@lumw.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

## 16 Hinweise zur Errichtung von Grundstücksbegrenzungen sowie Stützmauern und Mauern auf einem Baugrundstück

- Grundstücksbegrenzungen



- Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück



## 17 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

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

**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.

**Pflanzliste A: Wildobstbaumwiese (Maßnahme M1)**

*Pflanzqualität: 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 pyraeaster	Wildbirne		

**Pflanzliste B: Gehölze für die Ortsrandeingrünung (Maßnahme M2)****Bäume**

*Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen*

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus silvestris	Wildapfel

**Sträucher**

*Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm*

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

**Pflanzliste C: Gehölze für die Ortsrandeingrünung (Maßnahme M3)****Bäume**

*Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen*

Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Säulen-Eberesche
Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche

**Sträucher***Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm*

Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	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	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		

**Pflanzliste D: Gehölze zur Bepflanzung der Baugrundstücke****Bäume***Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen*

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

**Sträucher***Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm*

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Buddleja davidii	Sommerflieder	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Corylus avellana	Haselnuss	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sorbus torminalis	Elsbeere
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen		
Ligustrum vulgare	Liguster		

**Pflanzliste E: Bäume für die Gestaltung der Stellplätze***Pflanzqualität: 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		

**Pflanzliste F: Fassadenbegrünung**

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

**Pflanzliste G: 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 6.1 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 beigegeben werden.

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

Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum caucicola	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

**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)

