

A3.2



## Gemeinde Hargesheim

### Bebauungsplan „Auf dem Bauernstück, 2. Änderung“

#### Textliche Festsetzungen

#### Satzungsfassung

**BBP**

**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbB

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

Erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Hargesheim**  
durch



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

**BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH**

Bruchstraße 5, 67655 Kaiserslautern

Mittelstraße 16, 68169 Mannheim

0631 / 36158-0

[buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)

[www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

**Walter Ruppert** | Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

**Christina Kontaxis** | M.Sc. Geographie

**Charlotte Köhler** | Dipl.-Umweltwissenschaftlerin

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 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, MI2 und MI3 bezeichnet. Wird auf diese Dreiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

##### 1.1.1 Zulässig sind in den Gebieten MI1, MI2 und MI3 gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

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

Ergänzend sind in den Gebieten MI1 und MI2 auch Gartenbaubetriebe und Einzelhandelsbetriebe zulässig.

##### 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, MI2 und MI3 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.

Ergänzend sind im MI3 auch Gartenbaubetriebe und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

##### 1.1.3 Folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Gebieten MI1, MI2 und MI3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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

##### 1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Art der allgemein zulässigen baulichen Anlagen in den Gebieten MI1, MI2 und MI3 nicht zulässig ist:

- Werbeanlagen für Fremdwerbung.

## 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 die Bereiche **MI1**, **MI2** und **MI3** beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6.

Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

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

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

2.2.2 Für die Bereiche **MI2** und **MI3** beträgt die maximal zulässige GFZ 1,2.

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

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

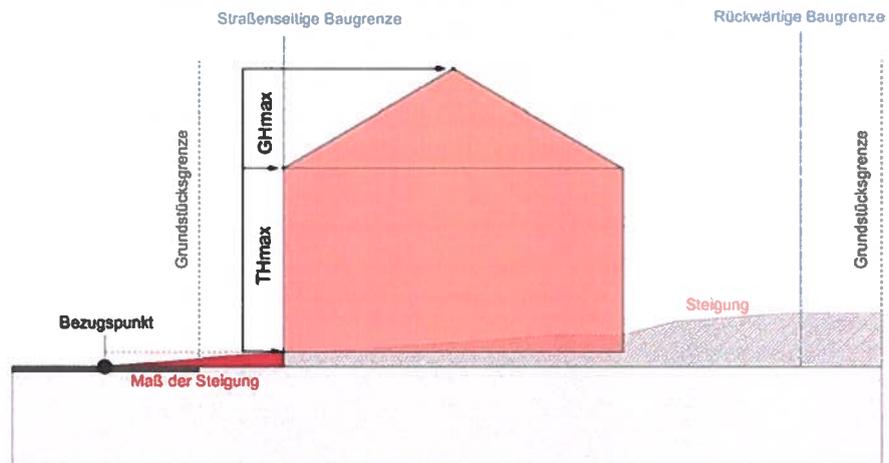
2.3.2 In den mit **MI2** und **MI3** gekennzeichneten Bereichen wird die Zahl der Vollgeschosse mit drei (Z=III) als Höchstmaß festgesetzt.

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

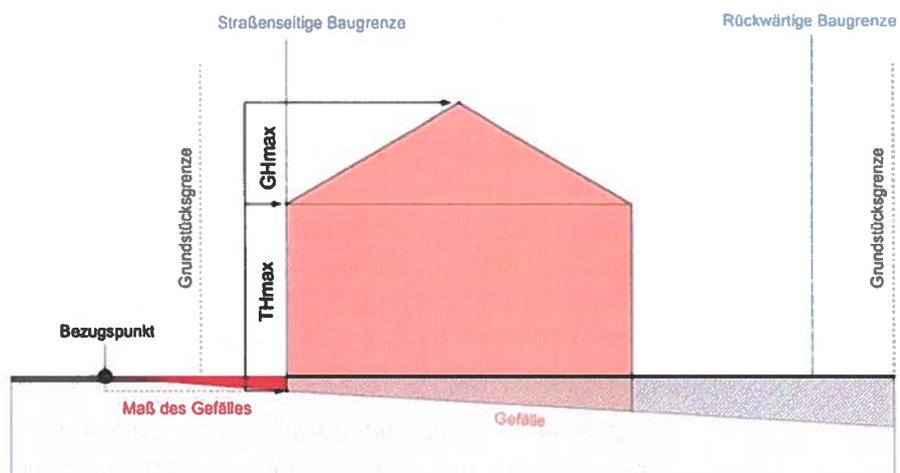
2.4.1 Allgemeine Bestimmungen

#### ▪ Höhenbezugspunkte

- 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.
- 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.
- Der **untere Bezugswert in Meter ü. NHN** für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im **MI3** ist der in der Planzeichnung für das einzelne Bauwesen bestimmte Wert.
- Steigt in den Gebieten **MI1** und **MI2** das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen, so ist die maximale Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe um das Maß der Steigung zu erhöhen.

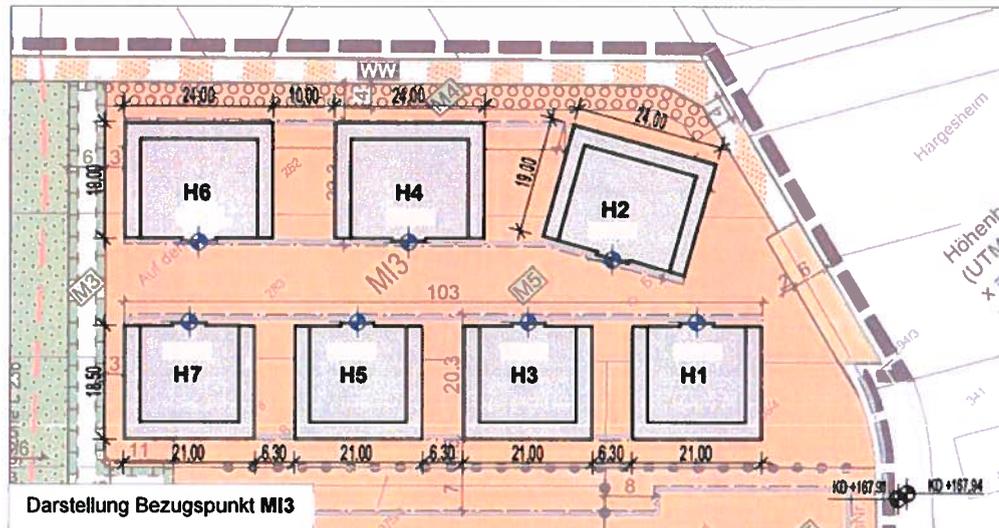


- Fällt in den Gebieten MI1 und MI2 das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen so ist die maximale Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe um das Maß des Gefälles zu reduzieren.



- Die festgesetzte maximale **Traufhöhe** ( $Th_{max}$ ) für den Bereich MI1 werden definiert als das senkrecht an der Außenwand der straßenseitigen Fassade, in Gebäudemitte, gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Die festgesetzten maximalen **Gebäudehöhen** ( $Gh_{max}$ ) für die Bereiche MI1 und MI2 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).

- Die festgesetzte maximale **Gebäudehöhe** (Ghmax.) für den Bereich **MI3** wird definiert als das senkrecht an der Außenwand der hofseitigen Fassade (siehe hierzu auch Darstellung in nachfolgender Abbildung), in Gebäudemitte gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugswert und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).



#### 2.4.2 Maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen

- **Bereich MI1**
  - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt für Gebäude mit geneigten Dächern und von einhüftigen Dächern 6,00 m.
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern 10,20 m; für Gebäude Flachdächern incl. Attika 6,00 m.
- **Bereich MI2**
  - *Hinweis: keine Regelung hinsichtlich der zulässigen Traufhöhe.*
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit geneigten Dächern und von einhüftigen Dächern sowie für Gebäude Flachdächern incl. Attika 12,00 m.
- **Bereich MI3**
  - *Hinweis: keine Regelung hinsichtlich der zulässigen Traufhöhe.*
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt für Gebäude geneigten Dächern und von einhüftigen Dächern sowie für Gebäude Flachdächern incl. Attika 11,00 m.



Ergänzend sind im **MI3** die getroffenen Einschränkungen des Punkts A 7.1.4 „Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung“ zu beachten.

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

4.1.1 Für die Bereiche **MI1** und **MI2** sind je Wohngebäude jeweils maximal vier Wohnungen zulässig.

*Hinweis:* Für den Bereich des **MI3** erfolgt keine Regelung.

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

##### **5.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

siehe Planzeichnung

##### **5.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

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

#### **6 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

siehe Planzeichnung

##### **6.1.1 Grünanlage 1:**

Auf der Grünfläche sind mindestens sechs Laubbaum-Hochstämme gemäß der **Pflanzliste D** (siehe Kapitel F) zu pflanzen.

Innerhalb der Grünfläche ist die Herstellung von Fuß- und Radwegen sowie sonstigen, der Erholungsnutzung dienenden, baulichen Anlagen sowie die Anlage von Hausgärten zulässig.

*Hinweis:* Ergänzende Festsetzungen siehe Maßnahme M2 (Kapitel 7.1.2).

##### **6.1.2 Grünanlage 2:**

Innerhalb der Grünfläche ist die Herstellung von Fuß- und Radwegen sowie sonstigen, der Erholungsnutzung dienenden, baulichen Anlagen sowie die Anlage von Hausgärten zulässig.

*Hinweis:* Ergänzende Festsetzungen siehe Maßnahme M2 (Kapitel 7.1.2).

#### **7 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 BauGB i.V.m. Nr. 25a BauGB)**

##### **7.1 Landespflegerische Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 1**

###### **7.1.1 Maßnahme M1 - Anlage einer Wildobstwiese**

Die mit **M1** gekennzeichnete Fläche ist als Wildobstwiese anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (Mahd 1x/Jahr ab dem 15. Juli und bis spätestens zum 28. Februar). Es sind zwölf Wildobstbäume mit einem Pflanzabstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Hierzu geeignete Arten sind der Pflanzliste A (siehe Kapitel F) zu entnehmen.

Ergänzend ist auf der Fläche M1 die Anlage eines Bewirtschaftungsweges zwischen

dem nordwestlich, außerhalb des Plangebietsverlaufenden Wirtschaftswegs (Parzelle-Nr. 294/4, Flur 1) und der südöstlich angrenzenden „Privaten Grünfläche“ zulässig.

#### 7.1.2 **Maßnahme M2** - Anlage von naturnah gestalteten Retentionsflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ ist die Anlage von Retentionsflächen zulässig. Diese sind wie folgt zu entwickeln: Die Retentionsflächen sind als Mulden naturnah auszugestalten. Nach der Bodenmodellierung erfolgt kein Oberbodenauftrag. Die Vegetation ist über eine weitestgehend freie Sukzession zu entwickeln. Die Pflegegänge zur Freihaltung der Retentionsflächen sind auf das wasserwirtschaftlich erforderliche Maß zu beschränken und nur in der Vegetationsruhe durchzuführen.

Die Errichtung von Wegen und sonstigen Befestigungen zur Durchführung erforderlicher Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen ist zulässig.

#### 7.1.3 **Maßnahme M3** - Gehölzpflanzung zur Gebietsdurchgrünung

Der in der Planzeichnung mit **M3** gekennzeichnete Pflanzstreifen mit einer Breite von 6 m ist mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel F) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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.

Ergänzend ist auf der Fläche M3 die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig, um eine Verbindung zwischen den nordwestlich gelegenen „Privaten Grünflächen“ und den südöstlich angrenzenden „Mischgebieten MI2 und MI3 realisieren zu können.

#### 7.1.4 **Maßnahme M4** - Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung

Der in der Planzeichnung mit **M4** gekennzeichnete Pflanzstreifen ist mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste C (siehe Kapitel F) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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.

#### 7.1.5 **Maßnahme M5** - Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke

- Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche im Sinne der Definition des § 19 Abs. 3 BauNVO ist auf dem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß der Pflanzliste D (siehe Kapitel F) zu pflanzen.

Ausnahmsweise ist eine Baumpflanzung auf der Maßnahmenfläche M2 zulässig, wenn aufgrund von Anforderungen des Brandschutzes die ermittelte Anzahl an Bäumen nicht auf dem Baugrundstück gepflanzt werden kann.

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

Ausgenommen hiervon sind die zur Erschließung des Grundstückes notwendigen Wege sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, Zuwegungen zu Garagen sowie Maßnahmen, um einen Spritzwasserschutz direkt an Hauswänden zu errichten.

#### 7.1.6 Maßnahme M6 - Begrünung von Stellplatzflächen

Im Plangebiet ist je sechs zusammenhängend errichtete Stellplätze für PKW, außerhalb von Gebäuden, in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste E in Kapitel F 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.*

#### 7.1.7 Maßnahme M7 - Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste F (siehe Kapitel F) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

*Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.*

### 7.2 Landespflegerische Maßnahmen in den Teilungsbereichen 2, 3 und 4

*Hinweis: Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen waren bereits Bestandteil der Bebauungspläne „Auf dem Bauernstück“ und „Auf dem Bauernstück, 1. Änderung und Erweiterung“ und wurden „1:1“ in die hier vorliegende Planung übernommen.*

#### 7.2.1 Maßnahme M<sub>ex</sub>1 im Teilungsbereich 4

##### Entwicklungsmaßnahmen

- Umwandlung der Ackerfläche in extensives, artenreiches Grünland: Einsaat einer autochthonen Saatmischung (RSM 8.1 für Biotopflächen/ Artenreiches Extensivgrünland) oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung)
- Anpflanzung von inselartigen, verstreut liegenden 10 - 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.



Beispielhaftes Pflanzschema (Quelle: BBP 07/2022, Luftbild LANIS RLP)

### 7.2.2 Maßnahme M<sub>ex</sub>2 im Teilgeltungsbereich 2

#### Entwicklungsmaßnahmen

Umwandlung der Ackerfläche in extensives, artenreiches Grünland:

Einsaat einer autochthonen Saatmischung (RSM 8.1 für Biotopflächen / Artenreiches Extensivgrünland) oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung)

Des Weiteren sind drei Baumreihen aus Wildobstbaumarten wie

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

mit einem StU von 10-12 cm anzulegen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern.

Um die Ausgleichsfläche abzugrenzen, sind vorzugsweise entlang der südöstlichen/südwestlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer jeweiligen Grundfläche von 1,5 m<sup>2</sup> mehrere hohlraumreiche Stein- und Holzhaufen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu errichten.

#### Entwicklungspflege

Sicherung des offenen Grünlandbereichs durch langfristige Pflege:

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

Bei den gepflanzten Wildobstbaumreihen sind Ausfälle zu ersetzen.



Beispielhaftes Pflanzschema (Luftbild-Quelle: [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand 07/2016, abgerufen 06/2017)

### 7.2.3 Maßnahme M<sub>ex</sub>3 im Teilgeltungsbereich 3

#### Entwicklungsmaßnahmen

Umwandlung der Ackerfläche in extensives, artenreiches Grünland:

Einsaat einer autochthonen Saatmischung (RSM 8.1 für Biotopflächen/ Artenreiches Extensivgrünland) oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung)

Die Baumreihe ist aus Wildobstbaumarten wie

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

mit einem StU von 10-12 cm anzulegen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern.

In den Randbereichen des Geltungsbereichs sind auf einer jeweiligen Grundfläche von 1,5 m<sup>2</sup> mehrere hohlraumreiche Stein- und Holzhaufen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu errichten.

#### Entwicklungspflege

Sicherung des offenen Grünlandbereichs durch langfristige Pflege:

Dreischnittnutzung in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Fläche und Hinwirkung auf einen raschen Lückenschluss der Vegetationsdecke, anschließend einbis 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 zu beseitigen.

Bei den gepflanzten Wildobstbaumreihen sind Ausfälle gleichartig zu ersetzen.



Beispielhaftes Pflanzschema (Luftbild-Quelle: [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand 07/2016, abgerufen 06/2017)

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

*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.*

- 8.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Mischgebiets MI2 werden
- die auf dem Flurstück 375/2 befindlichen Anteile der festgesetzten Maßnahmen M1 (925 m<sup>2</sup>) und M3 (471 m<sup>2</sup>)
  - sowie die in dem Teilgeltungsbereich 4 des Bebauungsplanes festgesetzte Maßnahme Mex 1 zu 100% zugeordnet.
- 8.1.2 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des MI3 werden
- 396 m<sup>2</sup> (davon als Kompensation anrechenbare 198 m<sup>2</sup>) an der im Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahme M4,
  - die auf den Flurstücken 282, 283 und 378 befindlichen Anteile der festgesetzten Maßnahmen M1 (878 m<sup>2</sup>) und M3 (375 m<sup>2</sup>)
  - sowie ein Anteil von 97% an den in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen Mex2 und Mex3 zugeordnet.
- 8.1.3 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird
- ein Anteil von 3% an der in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen Mex2 und Mex3 zugeordnet.

**9 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**9.1 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm**

9.1.1 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

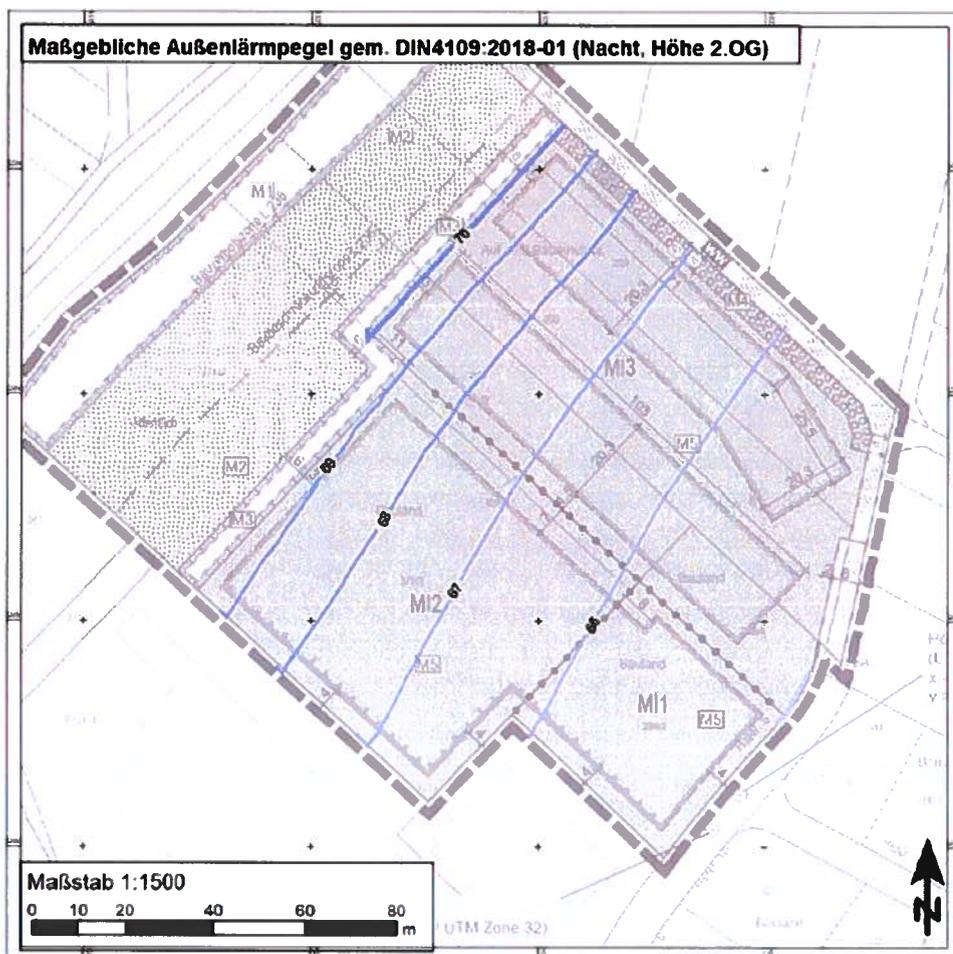
$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)



Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109: 2018-01  
Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Auf dem Bauernstück, 2. Änderung“ der FIRU Gfl (Kaiserslautern) vom Juni 2022

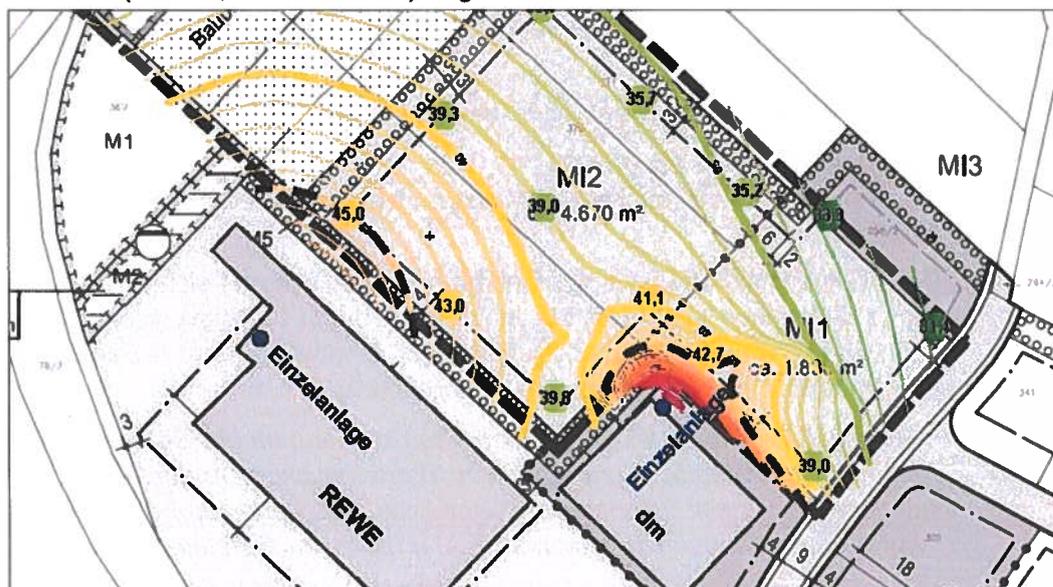
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

## 9.2 Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

9.2.1 Durch den Betrieb von Einzelanlagen der Einzelhandelsmärkte sind im Nachtzeitraum an der den Einzelhandelsbetrieben zugewandten Baugrenzen der Mischgebiete MI1 und MI2 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 offenbaren Fenster von im Nachtzeitraum störepfindlichen Räumen (Schlaf-, Kinderzimmer) angeordnet werden.



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

## **B. KENNZEICHNUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 5 BAUGB**

### **1 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

- 1.1.1 Der Teilgeltungsbereich 3 wird von der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Altablagerung Reg.-Nr. 133 06 040-0201 „Hargesheim, Felsrech“ tangiert.

*Hinweis: Nach Mitteilung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 18.03.2019 wurden hier Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle abgelagert. Für die Ablagerungsstelle besteht daher der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit.*

*Die Fachbehörde weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten handelt, die durch Untersuchungen belegt sind. Das tatsächlich anzutreffende Schadstoffinventar sowie die Ausdehnung der Altablagerung können daher abweichen und sich ggf. bis in den Teilgeltungsbereich 3 hinein erstrecken.*

*Durch die geplante Nutzungsänderung im Bereich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 (Umwandlung der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland) ist jedoch keine Verschlechterung der Gefahrenlage zu erwarten. Eine evtl. später erforderlich werdende Sanierung wird hierdurch ebenfalls nicht beeinträchtigt.*

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

### **1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

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

- 1.1.1 Der Teilgeltungsbereich 1 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 05/2022).

*Hinweis: Die seitens der Wasserbehörden im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „Auf dem Bauernstück“ und „Auf dem Bauernstück, 1. Änderung und Erweiterung“ mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise sind daher grundsätzlich auch bei der vorliegenden Planung zu beachten (siehe hierzu auch Punkt 8 in Kapitel E).*

## D. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### (SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)

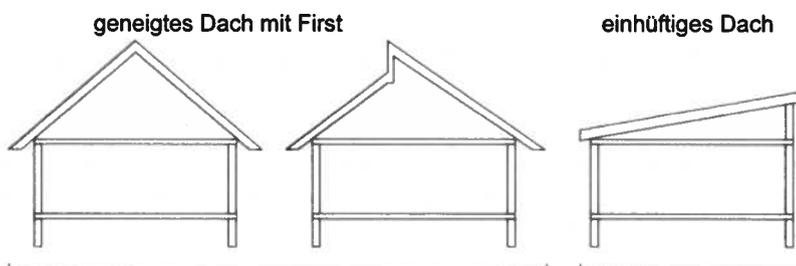
Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.<sup>1</sup>

## 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:

- geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° in den Gebieten **MI1** und **MI2**,
- einhüftige Dächer mit einer Neigung zwischen 10° und 20° in den Gebieten **MI1** und **MI2** sowie
- Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis <10° in den Gebieten **MI1**, **MI2** und **MI3**.



Erläuterungsskizze Dachformen

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

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

1.1.4 Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Reihenhäuser) 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.

<sup>1</sup> Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

- 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 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind zu begrünen.

*Hinweis: Weitere Ausführungen siehe Maßnahme M7 unter Kapitel 7.1.7)*

- 1.3.2 Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern 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 entsprechende Pflanzliste G (siehe Kapitel F) 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.*

- 1.3.3 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 (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 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.

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

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

- 3.1.1 Die durch Geländemodellierungen auf einem Baugrundstück entstehenden Böschungflächen sind standortgerecht zu begrünen (hierzu geeignete Arten siehe Pflanzliste B in Kapitel F). Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

*Hinweis: Sollte es durch eine Geländemodellierung auf einem Baugrundstück zu einer Überlagerung der obigen Festsetzung mit Festsetzungen nach A 7.1.4 „M4 - Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung“ kommen, ist die Pflanzfestsetzung nach A 7.1.4 als Begrünungsmaßstab heranzuziehen.*

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

### 4.1 Allgemein

- 4.1.1 Die Vorgaben zur Höhe und Gestaltung von Grundstücksbegrenzungen gelten ausschließlich in einem Abstand von 3,00 m parallel zu öffentlichen und nicht öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den übrigen Grundstücksgrenzen.

### 4.2 Bezugshöhe von Grundstücksbegrenzungen und Stützmauern im Plangebiet<sup>2</sup>

- 4.2.1 Bezugshöhe für an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksbegrenzungen (Stützmauern und Einfriedungen) ist die Oberkante des Fertigausbau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 4.2.2 Bezugshöhe für nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksbegrenzungen (Stützmauern und Einfriedungen) ist das tatsächlich vorhandene Gelände.

### 4.3 Grundstücksbegrenzungen im Plangebiet<sup>2</sup>

- 4.3.1 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.

*Hinweis:* Siehe ergänzend auch Ausführungen unter B 6.

- 4.3.2 Grundstücksbegrenzungen in Form von Stützmauern (d.h. Mauern, die den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 4.3.3 Grundstücksbegrenzungen in Form von Mauern (Stützmauern), die den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen, sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (insbesondere zum Schutz gegen unbeabsichtigtes Abstürzen) ist die ergänzende Errichtung einer max. 1,20 m hohen transparenten Umwehrung auf der Stützmauer zulässig.

## 5 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

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

- 5.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 5.1.2 Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden sind auf maximal zwei Gebäudeaußenseiten bis zu einer Größe von max. 6 % der jeweiligen Fassadenfläche gestattet.
- 5.1.3 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist, mit Ausnahme im Bereich des Dachgiebels, unzulässig.
- 5.1.4 Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind nur Fahnen bis zu einer Höhe von 8,00 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.
- 5.1.5 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

---

<sup>2</sup> D.h. die Regelungen gelten sowohl für Baugrundstücke, als auch für private Grünflächen.

## **6 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)**

6.1.1 Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum durch maximal 2,0 m hohe Umgrenzungen abzuschirmen und in geeigneter Weise zu umpflanzen.

Sollte sich der Standort für Müllbehälter / Lager- und Abfallplätze unmittelbar an einer Grundstücksgrenze befinden, so gilt für notwendige Umgrenzungen die hier genannte maximale Höhenbegrenzung von 2,0 m. Die Höhenbegrenzung von Einfriedungen aus B 4.2.1 entfällt ausschließlich für derartige Umgrenzungen.

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

7.1.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird für die Gebiete **MI1** und **MI2** festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Für das Gebiet **MI3** wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Stellplätze vor Garagen, Carports oder weiteren Stellplätzen (sog. „Gefangene Stellplätze“) werden für den Nachweis angerechnet.

7.1.2 Für Gebäude mit Altenwohnungen sowie für Altenwohnheime / Altenheime sowie für sonstige Nutzungen ist entsprechend der jeweiligen Nutzung, die in der „Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ (Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, 24. Juli 2000) angeführte Stellplatzrichtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

## E. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### 1 Ordnungswidrigkeiten

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

### 2 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 Grüngestaltung von Fassaden und Grenzabstände

- Ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte sollten mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. An den betreffenden Wandflächen sollte mindestens alle 4,00 m eine Pflanze gesetzt werden.

Geeignete Pflanzen hierzu sind:

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

- 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. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

*Bäume (ausgenommen Obstbäume):*

- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m

*Obstbäume:*

- Walnusssämlinge	4,00 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m

*Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):*

- stark wachsende Sträucher	1,00 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m

*Beerenobststräucher:*

- Brombeersträucher	1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m

*Hecken:*

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m

einen um das  
Maß der Mehr-  
höhe größeren  
Abstand als 0,75 m

### 4 Artenschutzrechtliche Hinweise / Gesetzliche Vorgaben

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird an dieser Stelle auf die Berücksichtigung der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben des § 24 Abs. 3 LNatSchG sowie des § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen:
  - Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder

Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. (§ 24 Abs. 3 LNatSchG)

- Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Zudem erfolgt hier schon ein Hinweis auf den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG bzgl. des Schutzes von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen:<sup>3</sup>
  - (1) 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.
  - (2) Bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung einer Straße, eines Weges, einer baulichen Anlage oder einer Werbeanlage oder die Errichtung oder wesentliche Änderung der Beleuchtung einer solchen Anlage nach anderen Rechtsvorschriften einer behördlichen Zulassung oder einer Anzeige an eine Behörde oder wird sie oder er von einer Behörde errichtet oder geändert, so hat diese Behörde zugleich die zur Durchführung des Absatzes 1 Satz 1 und 2 erforderlichen Anordnungen zu treffen. Sie kann insbesondere nach Art und Umfang der Beleuchtung angemessene konstruktive oder technische Schutzmaßnahmen anordnen. Die Entscheidung ist im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde zu treffen, soweit nicht nach Bundes- oder Landesrecht eine weiter gehende Form der Beteiligung vorgeschrieben ist oder die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde selbst entscheidet.
  - (3) Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Beleuchtungen im Sinne von Absatz 1 Satz 1 und 2, die nicht von einer Behörde durchgeführt wird und keiner behördlichen Zulassung oder Anzeige nach anderen Rechtsvorschriften bedarf, ist der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde vor ihrer Durchführung schriftlich oder elektronisch anzuzeigen, wenn die hiervon ausgehenden Lichtemissionen geeignet sind, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wild lebender Arten hervorzurufen. Näheres wird in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 4 bestimmt. Die Behörde hat die bei der Anzeige vorgelegten Unterlagen zu prüfen und kann bei Unvollständigkeit der Unterlagen die Einreichung weiterer Unterlagen verlangen. Die Behörde kann innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige und dem Vorliegen der vollständigen Unterlagen die zur Durchführung des Absatzes 1 Satz 1 und 2 erforderlichen Anordnungen treffen. Absatz 2

<sup>3</sup> Ein konkretes Datum wurde seitens des Bundesgesetzgebers bislang nicht genannt.

Satz 2 gilt entsprechend. Wird mit der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Beleuchtungen im Sinne von Absatz 1 Satz 1 und 2 ohne die erforderliche Anzeige begonnen, kann die Behörde die vorläufige Einstellung anordnen.

- (4) Vorschriften des Landesrechts über den Schutz vor Lichtverschmutzung bleiben unberührt.

## **5 Hinweise zum Themenbereich „Boden“**

### **5.1 Baugrunduntersuchung**

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

### **5.2 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 soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

### **5.3 Altablagerungen / Altlasten**

- Für den Teilgeltungsbereich 1 der Bebauungsplanung sind weder bei der Gemeinde Hargesheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdenheim / Nahe Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen 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.
- Der Teilgeltungsbereich 2 wird hingegen von der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Altablagerung Reg.-Nr. 133 06 040-0201 „Hargesheim, Felsrech“ tangiert.

Nach Mitteilung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 18.03.2019 wurden hier Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle abgelagert. Für die Ablagerungsstelle besteht daher der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit. Vor diesem Hintergrund erfolgte daher auch eine entsprechende Kennzeichnung in der Planung.

Die Fachbehörde weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten handelt, die durch Untersuchungen belegt sind. Das

tatsächlich anzutreffende Schadstoffinventar sowie die Ausdehnung der Altablagerung können daher abweichen und sich ggf. bis in den Teilgeltungsbereich 3 hinein erstrecken.

Durch die geplante Nutzungsänderung im Bereich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 (Umwandlung der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland) ist jedoch aus fachbehördlicher Sicht keine Verschlechterung der Gefahrenlage zu erwarten. Eine evtl. später erforderlich werdende Sanierung wird hierdurch ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Gleichwohl sollte nachfolgender Hinweis Beachtung finden:

Sollten sich insbesondere im Verlauf von Pflanzmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen Hinweise auf Schadstoffbelastungen ergeben, ist die Maßnahme umgehend einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren. Schon geborgenes kontaminiertes Material ist zwischenzulagern und die Baustelle ist abzusichern.

#### 5.4 Archäologische Denkmäler und Funde

- Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes hatte die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz mit Schreiben vom 12.08.2022 darauf hingewiesen, dass im Plangebiet, neben zahlreichen kreisförmigen Vegetationsanomalien, bei denen es sich wahrscheinlich um Hexenringe, also reinen Vegetationserscheinungen handelt, auch ein kreisförmiger Befund ermittelt wurde, der alle Anzeichen eines archäologisch relevanten vorgeschichtlichen Kreisgrabens besaß.

Vor diesem Hintergrund wurde im Oktober 2022 eine Detektion obertägig nicht sichtbarer, archäologischer Strukturen veranlasst, um eine Basis für eine bodendenkmalpflegerische Beurteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erhalten.

Auf Basis der Ergebnisse der Magnetometerprospektion konnte festgestellt werden, dass sich im Bereich des Plangebiets keine zu Grabhügeln gehörenden Kreisgräben nachweisen lassen. Damit konnten die ringförmigen Luftbildbefunde als natürliche Bewuchsmerkmale gewertet werden. Die Untersuchungsergebnisse enthielten gleichwohl zahlreiche Anomalien, die eine archäologische Relevanz erwarten lassen. Vor diesem Hintergrund teilte die GDKE mit Schreiben vom 03.11.2022 mit, dass eine archäologische Grabung stattfinden muss.

Daher fand am 15.02.2023 zusammen mit dem Kampfmittelräumdienst eine Prüfung der Untersuchungsergebnisse auf ihre archäologische Relevanz statt:

- Durch die der Gesellschaft für Liegenschaftskonversion mbH (Schorfheide) erfolgte eine Oberflächensondierung. Die Verdachtspunkte wurden mit Magnetometer von Hand abgesucht, dabei wurden Eisen-Verunreinigungen aufgedeckt und abgeborsten. Kampfmittel wurden nicht gefunden.
- Gemeinsam mit dem Kampfmittelräumdienst wurden seitens der GDKE sechs Baggerschnitte bei den markantesten Geomagnetikanomalien durchgeführt. Dabei wurden keinerlei archäologisch relevanten Befunde festgestellt, sondern geologische Strukturen. In Baggerschnitt 4 fand sich ein kleines, offenbar eisenzeitliches Keramikfragment, welches in einer amorphen dünnen Lehmlinse lag, die aber nicht den Eindruck eines Restes einer Siedlungsgrube machte. Letztlich ist das kleine Fragment aber doch ein Zeichen dafür, dass auch dieses Umfeld in einer Vorgeschichte besiedelt oder landwirtschaftlich

genutzt war, so dass es sich nicht gänzlich ausschließen lässt, dass sich noch archäologische Befunde verbergen könnten.

Grundsätzlich wurde jedoch seitens der GDKE aufgrund der Befunde die Fläche für eine Bebauung freigegeben, verbunden mit den Auflage, dass die nachfolgende Ausführungen als Auflagen in die Bauausführungspläne aufzunehmen sind:

- 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 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz.
  - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Bereits im Rahmen der Bebauungsplanung „Auf dem Bauernstück, 1. Änderung und Erweiterung“ hatte die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte mit Schreiben vom 10.07.2017 darauf hingewiesen, dass aufgrund von Fossilienfunden in einer benachbarten Sandgrube nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch auf dem Gebiet des Bebauungsplans ebenfalls solche Funde zu Tage gefördert werden können. Daher ist mindestens zwei Wochen vor Baubeginn das Referat Erdgeschichte über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren (Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Telefon 0261 6675-3000, E-Mail [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de)).

## 5.5 Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon, von dem es keine stabilen, sondern nur radioaktive Isotope gibt, sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise

beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
  - geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m<sup>3</sup>) 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://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 12/2022.

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

Für den Bereich des Plangebiets wird ein Radonpotential von 32,9 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/m<sup>3</sup> (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](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 (E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

## **6 Hinweise zum Themenbereich „Wasser“**

### **6.1 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 DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ 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 hat nach der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (hier: § 40 AwSV) zu erfolgen. In diesem Zusammenhang ist eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe (Schmier- und Kraftstoffe, Lacke etc.) der Fachbehörde gem. § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist eine Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert und/oder verwendet werden sollen.

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 Dieselkraftstoff mit einem Rauminhalt von nicht mehr als 1.000 l 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.

## 6.2 Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignissen / Hochwasserschutz

- Gemäß den Daten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz findet sich vor allem im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße aufgrund der dort vorherrschenden Topographie (Tiefloge) ein Bereich mit einer erhöhten Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen. Potentiell überflutungsfähig sind in diesem Zusammenhang an die Verkehrsfläche angrenzende Bereiche.
- Der Geltungsbereich des Plangebiets selbst liegt gemäß der „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz weder in

einem „Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen“, noch in einem „Wirkungsbereich Sturzflut nach Starkregen“. Grundsätzlich ist jedoch nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystem aufgrund Regenerenignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann. Bei extremen Wetterereignissen besteht zudem aufgrund der topographischen Lage grundsätzlich eine latente Gefährdung, dass es zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann.

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

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

### 6.3 Hinweise zur Grundstücksentwässerung

- Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat grundsätzlich unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.
- Aufgrund der Lage des Baugebiets in einem abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet darf im Plangebiet lediglich das auf nicht-metallischen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden (unabhängig von einer diesbezüglichen allgemeinen Eignung der anstehenden Böden). Daher soll das anfallende Regenwasser, wie schon für die Baugebiete „Straußberg | Hardrech | Im Flürchen | Auf dem Bauernstück“ und „Auf dem Bauernstück“ praktiziert, in ein bestehendes Regenrückhaltebecken des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz im Bereich der Kreisverkehrsanlage „L236/L237/L239“ eingeleitet werden. Von dort besteht ein Überlauf in den Gräfenbach.

In diesem Zusammenhang haben die Verbandsgemeindewerke Rüdesheim / Nahe, als zuständiger Entsorgungsträger, mit Datum vom 20.01.2022 mitgeteilt, dass der in der Arthur-Rauner-Straße vorhandene Regenwasserkanal das im Regelfall anfallende Niederschlagswasser aus den Baugebieten MI1 und M2 vollständig aufnehmen kann. Für den Bereich des MI3 gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass lediglich ein Abfluss von 10 l/s ha aus diesem Plangebietsteil in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf (dies entspricht einer maximal mögliche Oberflächenwassereinleitmenge von 7,0 l/s). Alle anfallenden Mehrmengen müssen, falls möglich, auf dem Grundstück verwertet oder einer Rückhaltung zugeführt werden (bspw. Dachbegrünung, offenporiges Pflaster, Versickerungsgrube/Rückhaltebecken/Zisterne etc.). Diese Anlagen müssen zudem auf ein 100-jähriges Regenerereignis ausgelegt werden.

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.

#### 6.4 Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser bspw. in einer Zisterne zu sammeln und einer Wiederverwendung z.B. als Grünflächenbewässerung zuzuführen.
- Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist u.a. die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme einer 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.

#### 7 Hinweise des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz

- Der Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz, vertreten durch den LBM Bad Kreuznach mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Bedingungen zugestimmt wird:
  - Die nach § 22 Abs. 1 Ziffer 1 Landesstraßengesetz (LStrG) vorgeschriebene Bauverbotszone von 20 Metern, gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 236, ist von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Das vor genannte Bauverbot gilt gleichermaßen für die Errichtung von Werbeanlagen. Sofern diese innerhalb der Baubeschränkungszone der umliegenden Landesstraßen geplant werden, sind Detailpläne zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen und einvernehmlich mit dem LBM Mobilität Rheinland-Pfalz abzustimmen.
  - 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 verkehrsfährend sein.
  - Eingriffe in das Eigentum des Straßenbaulastträgers sind nicht gestattet.
  - Die verkehrliche Erschließung des Gebietes hat über die Arthur-Rauner-Straße mit Anbindung an die L 237 zu erfolgen. Ein Befahren des im Plangebiet enthaltenen Wirtschaftsweges zur Erschließung der baulichen Anlagen von der L 236 aus und das Ausfahren auf die Landesstraße durch geeignete bauliche Maßnahmen ist wirksam zu unterbinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung dieser Wegeverbindung im Zuge der freien Strecke straßenrechtlich dem grundsätzlichen Bauverbot des § 22 Abs. 1 Ziffer 2 LStrG für die Errichtung baulicher Anlagen, die über Zufahrten an die Landesstraße angeschlossen werden sollen, unterliegt. Dieses Zufahrtsverbot gilt gleichermaßen für während der Bauphase des Baugebietes auftretenden Baustellenverkehr.
  - Die Gemeinde hat Sorge dafür zu tragen, dass sogenannte "Schleichfahrten" über den am Rande des Baugebietes vorhandenen Wirtschaftsweg als Direktzufahrt zur L 236 unterbunden werden.<sup>4</sup>
  - Im Hinblick auf eine mögliche Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude ist seitens des Vorhabenträgers in eigener

<sup>4</sup> Ergänzend sei hier darauf hingewiesen, dass durch die textliche Festsetzung in Ziffer A 5.2.1 gewährleistet wird, dass keine Zufahrten von bzw. zu den Baugrundstücken zu der als „Wirtschaftsweg“ gekennzeichnete Flächen hergestellt werden dürfen.

Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständern eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist.

- Für die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden verschmutzten, nicht zu versickernden Oberflächenwassers sind unbedingt Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung weiterer im Eigentum des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz stehenden Straßenentwässerungseinrichtungen zu suchen.
- Dem Straßengelände, insbesondere dem Straßenseitengraben der L 237 und 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 nicht verändert werden.

Durch die vorgesehenen baulichen Anlagen dürfen die vorhandenen Abwasserleitungseinrichtungen sowie der Straßenabfluss von der Straße und der straßeneigenen Grundstücksteile (L 237 und L 236) nicht beeinträchtigt werden. Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.

- Bezüglich der Verlegung von Stromkabeln, Leitungen usw. wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer eventuellen Inanspruchnahme von Straßeneigentum (beispielsweise im Bankett der L 236 oder bei einer Querung oder Verlegung innerhalb der Landesstraße) um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 Abs. 1 des LStrG handelt. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem jeweiligen Antragsteller und dem Straßenbaulastträger ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Die notwendigen vertraglichen Regelungen und technischen Erfordernisse sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten abzuschließen bzw. abzustimmen. Ein entsprechender Antrag ist beim LBM Bad Kreuznach über die Straßenmeisterei Bad Kreuznach (Soonstraße in 55593 Rüdeshheim) zu stellen. Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone klassifizierter Straßen anzuzeigen.
- Während der Bauarbeiten darf der öffentliche Verkehrsraum der umgebenden klassifizierten Straßen 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 und L 236 sind umgehend zu Lasten des Antragstellers zu reinigen.

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

- 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 DINVorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des

Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe erfragt werden.

## 9 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.
- 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 baulichewn 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 Hofkellerdecken, wie 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 Durchfahrtern für die Feuerwehr sind Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) vorzusehen, wenn sie Verschlüsse erhalten, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können (nicht zu kurze Bügel Ø 8 mm), oder wenn diese mit einer Verschlusseinrichtung gem. DIN 14925 ausgestattet werden.

- 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).
- 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.
- 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.

## 10 Hinweise zu Einfriedungen

- Bei Einfriedungen ist nach Möglichkeit eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) im Bodenbereich durch eine Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten.
- Einfriedungen müssen gem. § 42 des Nachbarschaftsgesetzes Rheinland-Pfalz zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken um 0,5 m zurückgesetzt werden.

## 11 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 Rüdenheim / Nahe, Fachbereich Finanzen und Bauen (Nahestraße 63, 55593 Rüdenheim / 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)).

## F. PFLANZLISTEN

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

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

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

### Pflanzliste A: Anlage einer Wildobstwiese (Maßnahme M1)

#### Bäume

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	Sorbus torminalis	Elsbeere

### Pflanzliste B: Gehölzpflanzung zur Gebietsdurchgrünung (Maßnahme M3)

#### 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: Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung (Maßnahme M4)

#### 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: Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke (Maßnahme M5) | Maßnahmen auf privater Grünfläche

#### 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: Begrünung von Stellplatzflächen (Maßnahme M6)

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: Dachbegrünung (Maßnahme M7)**

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 beigemischt 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 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 03.05.2023

.....  
Haiko Grün  
(Ortsbürgermeister)



