

BEBAUUNGSPLAN 'AUF LEHN'

Ortsgemeinde Hüffelsheim

SATZUNGSTEXT

Stand: Fassung zum Satzungsbeschluss vom 25.04.2024

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Textliche Festsetzungen	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.....	15
III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen	16
IV. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter)	16
V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen	25
VI. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	28



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesnaturschutzgesetz (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes -** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz -** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Landessolargesetz Rheinland-Pfalz (LSolarG) - Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen** vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, S. 550)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.03.2023 (GVBl. S. 71)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Anlagen und Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrift).

Bei Grundstücken mit einer Flächengröße von bis zu 500 qm (einschließlich) gilt - unabhängig von der getroffenen Festsetzung im Plan - eine absolute Grundfläche (GR) von maximal 150 qm.

1.2.2 Geschossflächenzahl, Größe der Geschossfläche

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrift).

Bei Grundstücken mit einer Flächengröße von bis zu 500 qm (einschließlich) gilt - unabhängig von der getroffenen Festsetzung im Plan - eine absolute Geschossfläche (GF) von maximal 300 qm.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.3.1 Gebäudehöhe (GH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrift in den Nutzungsschablonen).

Die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe / (GH - höchster Punkt des Baukörpers) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (der mit einer Höhe von 0,0 m angenommen wird) und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

Dies ist

- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) der höchste Punkt des Bauwerks, einschließlich der Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).
- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes (Firstlinie), einschließlich evtl. konstruktiver Erhöhungen, wie z. B. eine Attika o.ä.;
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. ä.).

1.2.3.2 Wandhöhe (WH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die Wandhöhe (WH) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (der mit einer Höhe von 0,0 m angenommen wird) und dem (fiktiven oder realen) Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dies ist

- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Höhe der Außenwand,
- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der niedrigeren Seite des Gebäudes (Trauflinie),
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Trauflinie.

Bei Flachdächern darf die Wandhöhe durch die Attika (s. o.) um max. 30 cm überschritten werden. Geländer (Elemente mit einem durchschaubaren Anteil von mindestens 85 % oder aus Glas) dürfen die Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

Ausnahmen von den festgesetzten Wandhöhen:

- Bei Gebäuden, bei denen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, darf die Gesamt-Wandhöhe die festgesetzte maximale Gebäudehöhe betragen, sofern sie an der von der Erhöhung jeweils betroffenen Wand um mindestens 1,50 m von der darunter liegenden Außenwand zurücktritt.

1.2.3.3 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der geplanten, im Plan eingezeichneten Straßengradienten (Oberkante Belag) der das Grundstück erschließenden anbaufähigen Verkehrsfläche. Zu messen ist diese Höhe an der straßenzugewandten Seite auf halber Länge der betroffenen Gebäude-Außenwand und dem von dort jeweils kürzesten Abstand zu dieser Straßenachse. Die derart ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Ist der ermittelte Bezugspunkt nicht eindeutig einer Straßenachse zuzuordnen (weil er in einer Kurve bzw. in der Abschrägung eines Eckgrundstückes und somit nicht eindeutig nur an einer Straßenachse liegt), so ist der (reale oder fiktive) Schnittpunkt der beiden Straßenachsen, die von dem Grundstück tangiert werden, der für die Bezugshöhen-Ermittlung maßgebliche Punkt.

Die jeweiligen maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind (an dem jeweils derart in der Straßenachse ermittelten Punkt) durch Interpolation zwischen den beiden nächst gelegenen im Plan angegebenen Höhenpunkten zu ermitteln, dessen Höhe die in der jeweils geltenden Nutzungsschablone angegebenen Gebäude-(GH-) und Wand-(WH-)Wert zuzuschlagen sind.

Die Bauverantwortlichen haben die genaue Höhe der Straßengradienten (die um bis zu 0,30 m von der im Plan eingezeichneten Höhe abweichen kann) vor Baubeginn anhand der vorliegenden Straßenfachplanung zu überprüfen und an deren Stand anzupassen.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

Somit gelten grundsätzlich die entsprechenden Vorgaben des § 22 Abs. 2 BauNVO.

Auch für diese Bereiche wird aber – somit gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO - die Außenwandlänge bei Einzelhäusern auf maximal 18,0 m und bei Doppelhaushälften auf maximal 12,50 m beschränkt.

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.4 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 380 m².
- Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 260 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

1.4.2 Höchstgröße der Baugrundstücke

- Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 700 m².
- Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 450 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.5.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

1.5.1.2 Diese müssen dann jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten zu

- öffentlichen Straßenverkehrsflächen,
- öffentlichen Grünflächen,
- Flächen mit einer flächigen Erhaltungsbindung für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Ausnahmen von der Einhaltung dieses Mindestabstandes können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Grundstücke, die auf zwei Seiten an solche Flächen angrenzen, zugelassen werden, sowie für Doppelhaushälften-Grundstücke, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer solchen öffentlichen Fläche hin aufweisen.

1.5.1.3 Ausgenommen von diesem Mindestabstand sind folgende Anlagen:

- Wärmepumpen oder sonstige zur Versorgung des Gebäudes erforderliche Anlagen (einschließlich Behältern für gasförmige oder flüssige Brennstoffe);
- in die Garage integrierte bzw. mit der Garage kombinierte bauliche Anlagen (wie bspw. Abstellräume mit Trennwand zur Garage, aber unter einem Dach), oder Garagengebäude mit seitlich abgeschlepptem Dach und einem darunter befindlichem Mülltonnenstandplatz oder vergleichbare Anlagen;
- Dauer-Standplätze für Müllbehälter.

1.5.2 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die nachfolgenden Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

Für die Errichtung von Garagen sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, von der aus in die Garage eingefahren wird, beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.

Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports). Diese müssen lediglich einen Abstand zu der vorstehend genannten anbindenden Straßenverkehrsfläche von mindestens 1,0 m einhalten.

- Die der Erschließungsstraße abgewandten (rückwärtigen) Außenwände der Garagen dürfen die Tiefe der dortigen rückwärtigen Baufenster-Grenze nicht überschreiten. Eine Ausnahme davon gilt für Abstell- oder vergleichbare Räume, die in den hinteren Bereich der Garage (ohne Abtrennung zu dieser) integriert werden; damit darf die rückwärtige Baugrenze um maximal 3,0 m überschritten werden.

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.7.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 in V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen im Norden des Geltungsbereiches A sind (soweit die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Entwässerungskonzeption dies zulassen) möglichst naturnah auszubilden und durch fach- und standortgerechte Ansaat mit gebietsheimischem standortgerechten Regio-Saatgut zu begrünen.

Es sind – außerhalb evtl. zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Becken – möglichst flache Mulden bzw. Becken herzustellen.

Eine evtl. erforderlich werdende Einzäunung ist zur optischen Abschirmung so weit wie möglich nach außen hin einzugrünen.

Sofern (statt naturnahen Materialien wie Faschinen oder Flussmatten o. ä.) Steinschüttungen als Erosionsschutz in den Entwässerungsanlagen eingebracht werden, so sind diese mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch eine fach- und standortgerechte Ansaat zu begrünen. Die schmale Verbindungstrasse zwischen der Rückhalteanlage und dem Scholländer Weg ist ebenfalls zu begrünen.

Standortgerechte Pflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern aus Arten der beigefügten Pflanzenliste in den Randbereichen der funktionstechnisch erforderlichen Flächen sowie weitere Details der Ausgestaltung der Fläche sind abschließend in Abstimmung mit den Wasserfachbehörden im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens festzulegen, wobei auch von den vorstehend erläuterten Maßnahmen abgewichen werden kann.

1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.8.1 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern
Metalldächer sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

1.8.2 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen
Zufahrten, Kfz.-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

1.8.3 Umweltfreundliche Beleuchtung
In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind.

Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

1.8.4 Flächen für Ersatzmaßnahmen – Externe Kompensation

Zur Erzielung des vollständigen umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleichs sind Maßnahmen auf einer externen Fläche (Flur 18, Flurstück 41 sowie Flurstück 42 teilweise, insgesamt ca. 21.238 qm groß) erforderlich. Diese bilden den Geltungsbereich B des Bebauungsplanes.

- Entwicklungsziel für diese Fläche ist die umwelt- bzw. naturschutzfachliche Aufwertung von bisherigen Ackerflächen durch die Herstellung von extensiv genutztem Grünland sowie von Gehölzbeständengemäß den Vorgaben in Kap. 5.2.3 des Umweltberichtes, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

- Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels:

- Bodenvorbereitung: Grubbern und anschließendes, zweimaliges Eggen der Fläche
- Auf dem Flurstück 42 ist eine ca. 6.100 m² große Feldgehölzfläche aus Groß- und Kleinsträuchern sowie Bäumen 2. Ordnung (Stammumfang 14/16) zu entwickeln. Mindestens 30 Bäume sind räumlich verteilt in der Fläche vorzusehen. Die übrige Fläche ist mit Sträuchern (verpflanzte Forstware 50-80) in Gruppen von mindestens fünf Pflanzen einer Art in einem jeweiligen Abstand von ca. 1,50 m zu pflanzen. Die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten. Die Pflanzungen erfolgen nach DIN 18916 (Bodenverbesserung, Gießrand, Dreibock, Verdunstungsschutz).
- Einsaat der Restflächen mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014). Sollte eine Verfügbarkeit des Mahdgutes nachweislich nicht gegeben sein, kann alternativ die Einsaat mit einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) idealerweise im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober erfolgen.

- Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept

Zur langfristigen Sicherung der o. g. Ziele ist das nachfolgende Pflegekonzept umzusetzen:

- Die Pflegearbeiten der Gehölzpflanzung erfolgen gemäß DIN 18916 und 18919, umfassen im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwei Pflegegänge pro Pflegejahr und beinhalten das Freihalten der Baumscheiben von Bewuchs, das Wässern der Pflanzungen, den Ersatz bei Ausfall, die Kontrolle und das Nachbessern der Pfähle und Bindungen, ggf. das Lockern von zu engen Bindungen. Kontrolle auf Schädlingsbefall.
- Mahd des Grünlandes in den ersten 5 Jahren zunächst 2 x pro Jahr, erste Mahd in der zweiten Junihälfte, zweite Mahd etwa ab der zweiten Augushälfte; ab dem 6. Jahr 1 x pro Jahr Ende August / Anfang September, ggf. Durchführung von Schröpfschnitten zur Verdrängung von unerwünschten einjährigen Kräutern und Gräsern.
- Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung der Fläche.
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.).

1.9 Gestaltung von Grünflächen / Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie 25a BauGB)

1.9.1 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangenen 150 qm bebauter oder versiegelter Fläche mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaum aus der in Abschnitt V. aufgeführten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und zu erhalten.

Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Pflanzscheiben mit einer Grundfläche von mindestens 1,50 x 2,0 m herzustellen. Die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum sind zu beachten.

Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

Die in Abschnitt V. des vorliegenden Textteils getroffenen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.

1.9.2 Begrünung von Park- und Stellplätzen

Auf zusammenhängenden Park- oder Stellplätzen ist (mindestens alle angefangene 8 Stellplätze) im Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Dazu gelten die Vorgaben und Hinweise zur Pflanzung aus Ziffer 1.9.1.

1.9.3 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen entlang der Landesstraße

Auf den Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ entlang der Landesstraße im Süden des Geltungsbereiches sind an den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. oder II. oder alternativ hochstämmige Obstbäume aus der in Abschnitt V. aufgeführten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und zu erhalten. Die genauen Baumstandorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen, wobei der Eindruck einer Baumreihe (mit möglichst regelmäßigen Abständen der Bäume untereinander) anzustreben ist.

Die Baumstandorte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten abweichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und die zeichnerisch festgesetzten Abstände von 8,0 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße und von mindestens 5,0 m zum Rand der hier aufstoßenden Planstraße nicht unterschritten werden dürfen.

Zwischen den Bäumen und seitlich davon sind – ebenfalls unter Beachtung der nachbarrechtlich einzuhaltenden Abstände sowie der freizuhaltenden Sichtfelder gemäß Ziffer 1.10.1 -

Landschaftssträucher aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen (mindestens 1 Reihe zwischen den vorgegebenen Bäumen in lockerem Abstand so untereinander angeordnet, dass kein hecken-artiger, geschlossener Eindruck einer "lebenden Wand" entsteht, die keinen oder nur geringen Durchblick gewährt; vielmehr ist eine lockere Strauch-Anordnung zu sichern bzw. eine Heckenpflanzung zu vermeiden).

Bei allen Pflanzungen sind die Sicherheitsabstände nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zur Landesstraße einzuhalten. Die Detailplanung ist daher auch frühzeitig mit dem Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) abzustimmen.

Auf den verbleibenden Flächen ist eine extensiv zu pflegende, blütenreiche Wiese anzulegen. Die Ansaat sollte mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014) erfolgen. Sollte eine Verfügbarkeit des Mahdgutes nachweislich nicht gegeben sein, kann alternativ die Einsaat mit einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland und des Produktionsraumes 6 - Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) erfolgen. Untergeordnet können auf den Grünflächen auch vereinzelt Sitzelemente zugelassen werden.

1.9.4 Gestaltung der Öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Plangebietes

Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf Flurstück 38 ist – bei Sicherung des zum Erhalt festgesetzten Birnbaums - als parkartig angelegte Fläche beliebig mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen, ggf. mit Sitz- oder Spielelementen, als Grünfläche zu gestalten.

1.9.5 Gestaltung des Verkehrsbegleitgrüns im Bereich der umzugestaltenden L 108

Die Gestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün im Bereich der umzugestaltenden L 108 sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Straßenbaumaßnahme, in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) Bad Kreuznach, festzulegen.

1.10 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Es werden von Bebauung freizuhaltende Flächen mit Angabe der Nutzung festgesetzt.

1.10.1 Freizuhaltende Sichtfelder gemäß RAL 2012 (siehe Plandarstellung)

Die im Plan mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an den Einmündungen in die Landesstraße (L 108) stellen Sichtflächen dar, die von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten sind.

Die Flächen können – soweit sie nicht straßenrechtlichen Nutzungen (Fahrbahn, Bankett, Entwässerung etc.) unterliegen – in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) bepflanzt werden, sofern die Pflanzen die genannte Höhe als Endwuchshöhe nicht überschreiten können.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.11.1 Es werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind.

Dieses Recht umfasst ein 6,0 m breites Leitungsrecht (je 3,0 m ab der Leitungsmittelpunkt) zugunsten des Trägers der vorhandenen, in der Planzeichnung nachrichtlich eingezeichneten Hochdruck-Gasleitung (etwa am nördlichen Rand der Landestraßenfläche) und die Befugnis für diesen zur Betretung und Befahrung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur dieser Leitung sowie der in der Fläche auch

verlaufenden Stromleitung. Die Trägerschaft liegt aktuell beim Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück der Westnetz GmbH.

Dieser Bereich ist freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern. Die Schächte dieser Anlage sind jederzeit frei zugänglich zu halten. Aufschüttungen von Lärmschutzwällen o. ä. und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen nicht gestattet. Ausnahmen können allenfalls mit vorheriger Zustimmung des Trägers zugelassen werden.

1.12 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.12.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie ggf. erforderliche statische Aufwendungen im Dachbereich o.ä.) vorzusehen, welche die Installation und die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden ermöglichen.

Gleiches gilt für den Fall einer Erneuerung bestehender Dachkonstruktionen, sofern hierbei keine Eingriffe in die sonstigen Bauwerksteile bedingt werden.

1.13 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.13.1 Die in der Planurkunde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume - Birnbäume auf den Flurstücken 38 und 55 in Flur 21 (mitsamt der Kauzröhre am nördlichen der beiden), Straßenbäume entlang der Landesstraße im Südosten - sowie die ebenso festgesetzten flächigen Gehölzbestände auf den Flurstücken 36, 37/3 und 37/4 in Flur 21 sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Diese Bereiche bzw. die Bereiche um die Bäume herum sind gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder sonstiger Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfäche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen.

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen

4 CN 5.08) noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen. Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan die Grundlage bildet; s. § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dacheindeckung

2.1.1.1 Nicht zulässig sind glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen.

2.1.1.2 Zulässig sind ausdrücklich begründete Dächer sowie nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Metaldächer, sofern diese die Vorgaben dazu in Ziffer 1.8.3 erfüllen.

2.1.2 Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

2.1.2.1 Der First von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten muss mindestens 1 m unter dem Hauptfirst der Dachfläche bzw. unter dem höchsten Punkt des Daches liegen.

2.1.2.2 Einzelne Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von 3,0 m sowie ein Drittel der Länge des Daches auf der jeweils betroffenen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2.1.2.3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der Länge des Daches auf der jeweils betroffenen Gebäudeseite betragen.

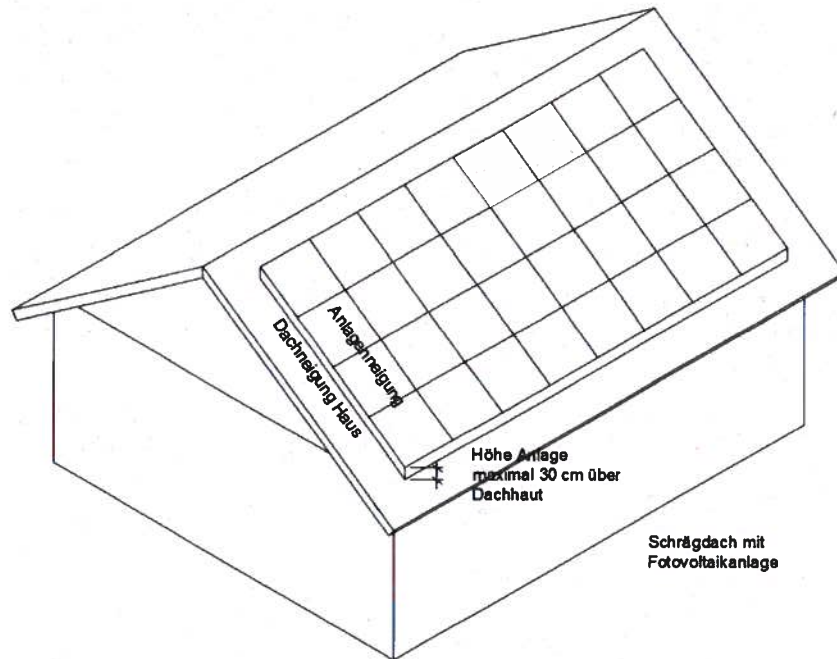
2.1.2.4 Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte müssen einen Abstand zur seitlich folgenden Wand (Mauerwerks-Außenseite) sowie zum nächsten jeweiligen Element (also Dachaufbau, Zwerchhaus oder Dacheinschnitt) von mindestens 1,50 m aufweisen.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

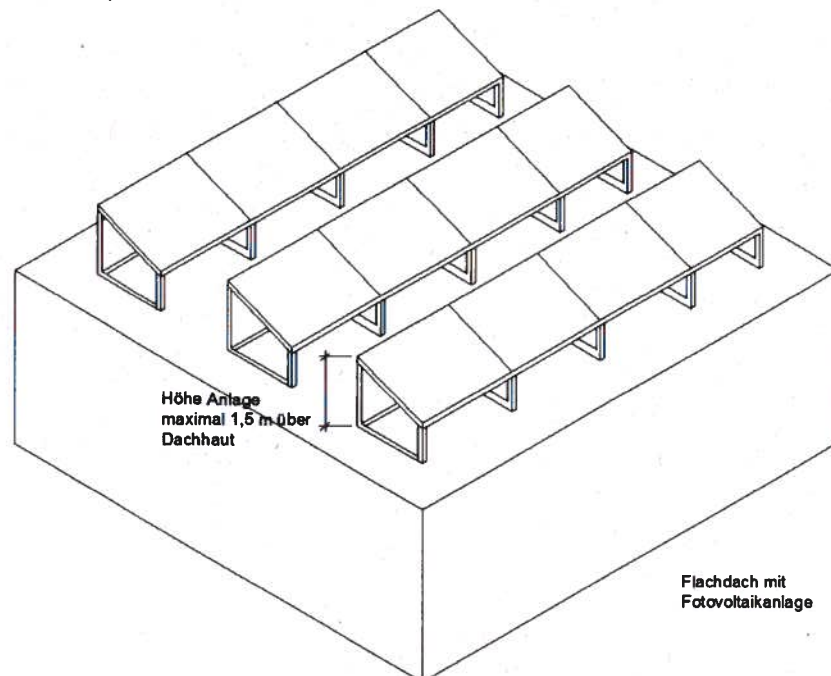
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO)

2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.

Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



- 2.2.2 Hiervon ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 7°), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



- 2.2.3 Ausnahmen von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.3.1 Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Somit sind Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.
- 2.3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze oder Spiel- und Aufenthaltsflächen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- 2.3.3 Großflächig mit Schotter, Splitt, Kies, Glas oder sonstigen anorganischen Materialschüttungen belegte Flächen, in denen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen allenfalls in untergeordneten Anteilen vorkommen, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für Wege.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.4.1 Einfriedungen von Bereichen, die an öffentliche Straßen- und Wegeflächen grenzen, sind nur zulässig
- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m
 - als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % sowie
 - als Hecken oder sonstige Pflanzungen in unbegrenzter Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.
- Die für Einfriedungen angegebenen Höhen gelten nicht nur unmittelbar auf der Grundstücksgrenze, sondern bis in einem jeweils 3,0 m tiefen Bereich parallel zu der Grenze.
- 2.4.2 Für Stützmauern (Begrenzungen mit der Abstützung des Geländes dienenden Anschüttungen bzw. Hinterfüllungen) gelten grundsätzlich auch die für massive Einfriedungen genannten Höhenbeschränkungen (Ziffer 2.4.1, 1. Spiegelstrich).
- Allerdings können für Stützmauern Ausnahmen von dieser Beschränkung zugelassen werden, sofern diese infolge stärkerer Hangneigungen zur Sicherung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hin erforderlich werden; in diesem Fall dürfen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m (einschließlich sonstiger Einfriedungselemente) errichtet werden, sofern sie mit Natursteinmaterialien gestaltet bzw. verblendet werden.
- Sofern zum Abfangen von hangseitig anfallendem Erddruck eine weitere Stützmauer zur Terrassierung des Geländes erforderlich wird, so darf diese erst in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu der nächsten Stützmauer hergestellt werden. In einem solchen Fall ist zwischen den beiden Mauer-Abschnitten zudem eine abschirmende Pflanzung mit Gehölzen aus der beigefügten Pflanzenliste herzustellen, deren Endwuchshöhe mindestens die Höhe der höheren der beiden Mauern erreicht.

- 2.4.3 Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für
- a) Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für
 - b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).
- 2.4.4 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist jeweils die Oberkante einer der Einfriedung folgenden Randbefestigung einer Wege- oder Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche. Falls eine solche Fläche nicht angrenzt, so gilt als Bezugspunkt die jeweilige Höhe des natürlichen Geländes im Bereich des jeweiligen Einfriedungsabschnittes.

2.5 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

- 2.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.5.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, oberhalb der Decke des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.5.3 Blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame oder vergleichbare Anlagen, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.6 Fassaden und Außenwände (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

- 2.6.1 Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk mit Natursteinmaterial auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Klinker-Fassaden sowie Fassaden aus Holzmaterialien.
- 2.6.2 Grellfarbige, d.h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.
- 2.6.3 Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Vorgaben für Fassaden und Außenwände gelten für Elemente, die der solaren Energiegewinnung dienen; diese sind an allen Fassaden und Außenwänden zulässig.
- 2.6.4 Zulässig sind zudem Begrünungen von Fassaden durch geeignete Kletter- bzw. Rankpflanzen. Die oben genannten Vorgaben für die Fassaden sind allerdings auch in den Abschnitten einzuhalten, in denen eine Begrünung dieser Fassaden angelegt wird.

2.7 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

- 2.7.1 Müllbehälter und ähnliche Anlagen
Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

2.8 Zahl der Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. mit § 88 Abs. 6 und § 47 LBauO)

- 2.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften je Wohnung bis max. 50 qm Wohnfläche je 1 Stellplatz, für Wohnungen über 50 qm Wohnfläche je 2 Fahrzeug-Abstellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen und dauerhaft für diese Nutzung vorzuhalten.

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

Alle der Kompensation dienenden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden (gemäß den Bilanzierungen im Umweltbericht ermittelten) Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen: 33,1 %

Anteil private Grundstücke: 66,9 %

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstandenen und entstehenden Kosten, einschließlich der die Kosten, die durch die Maßnahmen auf den der naturschutzfachlichen Kompensation dienenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (Geltungsbereich B) sowie der Kosten für Maßnahmen für Naturschutz und Landespflege, die auf Grundlage vertraglicher Regelungen entstanden sind bzw. entstehen, werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verteilungsmaßstab wird, gemäß § 135 b BauGB, die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Lage in einem Naturpark

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark 'Soonwald-Nahe' (Landesverordnung vom 28.01.2005; GVBl S. 46, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.05.2014 (GVBl. S. 76)), allerdings außerhalb von dessen Kernzonen. Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO nicht für „*Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist*“.

2. Landesstraßenrechtliche Vorgaben – Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Landesstraße hin

Zur Landesstraße 108 hin wird eine 15m breite **Bauverbotszone** nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet (gemessen vom derzeitigen äußeren Rand der befestigten Fahrbahn).

Der Möglichkeit der Reduzierung auf dieses Maß (gegenüber den grundsätzlich geltenden 20 m nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG)) hat der LBM Bad Kreuznach - im Falle der Einhaltung mehrerer Voraussetzungen - zugestimmt. Von diesen 15 Metern müssen mindestens 10 Meter auf einer öffentlichen Fläche, die übrigen 5 Meter können auf privaten Grundstücken liegen.

Dieser Bereich ist von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gilt zudem die **Baubeschränkungszone** gemäß § 23 Abs. 1 LStrG. Demnach bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Allerdings darf diese Zustimmung oder Genehmigung der Straßenbaubehörde gemäß § 23 Abs. 6 LStrG „*nur versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist*“.

Die Kriterien der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) sind im Rahmen der Ausführungsplanung für die Pflanzmaßnahmen entlang der Landesstraße zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Abstände von Baumpflanzungen zu den Fahrbahnen, die sich nach den Vorgaben in Kap. 3.3.1.1 dieser Richtlinie richten müssen.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (ohne Festsetzungscharakter)

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standort-eignung, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Versickerungsanlagen stellen nach § 9 WHG Benutzungen dar und bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. § 19 Landeswassergesetz (LWG) durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach.

Bei Versickerung mit mehr als 500 qm angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz einzureichen.

Bei gezielter Versickerung ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten; dies gilt auch für Privatgrundstücke.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Geplant ist die Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem entsprechend zu dimensionierenden Regenrückhaltebecken im Norden des Geltungsbereiches, das im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt wird (s. Planfassung). Weitere Details dazu sind in dem dazu erforderlichen separaten wasserrechtlichen Verfahren abzustimmen.

Darüber hinaus sollen (gemäß der im Entwurf vorliegenden, mit den VG-Werken abgestimmten Fachplanung) alle künftigen Bauverantwortlichen / Grundstückseigentümer verpflichtet werden, eine Retentionszisterne auf ihrem Grundstück zu installieren, welche eine Mindestkapazität für die Rückhaltung von Regenwasser im Falle von Starkregenereignissen von 4 cbm aufweist. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren von den Bauverantwortlichen nachzuweisen.

Als Bemessungsgrundlage dieser Entwässerungs-Gesamtkonzeption wurde das 100-jährliche Regenereignis angesetzt, um selbst im Starkregenfall „auf der sicheren Seite“ zu sein.

Das Dränagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Ableitung des Dränagewassers in ein Kanalnetz ist nicht gestattet.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Verbandsgemeindewerken der Verbandsgemeinde Rüdeshcim bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.

Außerdem ist der Wasserversorgungsträger (ebenfalls die VG-Werke) darüber zu informieren. Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3. Schutz vor Außengebietswasser

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage und der Topografie des Plangebietes keine besondere Gefahr von Überflutungen erkennbar. Dies wird inzwischen auch durch die Aussagen des aktuellen Hochwasservorsorgekonzeptes für die VG Rüdesheim bestätigt, in dessen Rahmen die Gefährdungsanalyse für Sturzflut nach Starkregen sowie die Fließweegeanalysen in sowie im Umfeld des geplanten Baugebietes keine Gefährdungen für das Plangebiet festgestellt haben (s. Hochwasserschutzkonzept, Karte „Lageplan 12 Hüffelsheim“ vom 25.03.2021).

Dennoch wird den Grundstückseigentümern grundsätzlich empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Dies betrifft im Plangebiet insbesondere die Baugrundstücke an den westlichen Rändern des Geltungsbereiches. Dort sollten ggf. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (Mainz) [<https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/>] entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet wurden.

4. Schutz vor Grundwasser und Staunässe

Gemäß der hydrogeologischen Untersuchung (GEOTECHNIK 2020; s. Hinweis Nr. 12) setzt sich der Baugrund (im Gründungssohlenbereich unterkellerten Gebäude) über weite Bereiche aus bindigen Löss- bis Lösslehmschichten mit variierenden Konsistenzen zusammen. In nassen Jahreszeiten sei daher stellenweise auch mit dem Auftreten von Grundwasser, schichtgebundenem Stauwasser und Staunässen zu rechnen. Es wird grundsätzlich empfohlen, die Gebäudegründungen und evtl. Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser, temporärem Schichtwasser und Staunässe bzw. vor drückendem Wasser auszustatten.

5. Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässern entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt / Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

6. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

7. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzureichen.

8. Schutz und Verwertung von Boden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Im frühzeitigen Anhörverfahren hatte die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie (Mainz) allerdings darauf hingewiesen, dass im Nahbereich des Geltungsbereiches im Jahr 1937 jungsteinzeitliche Keramikfragmente geborgen und im Jahr 1967 fränkische Gräber in einem Kanalgraben angeschnitten worden seien. Daher handele es sich aufgrund der räumlichen Nähe auch bei dem Areal des Bebauungsplans um eine archäologische Verdachtsfläche.

Der daraus resultierenden Anregung der GDKE, aufgrund dieser Einstufung eine geomagnetische Voruntersuchung durchführen zu lassen, war die Ortsgemeinde nachgekommen. Im Rahmen dieser Prospektion waren sodann „einige wenige Hinweise auf eine frühere Besiedelung in Form von verfallenen Gruben erfasst“ worden. (...) „Eine endgültige Bewertung der archäologischen Strukturen kann nur in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Bezirksarchäologen getroffen werden. Das weitere Vorgehen ist mit diesem abzustimmen.“ (GEOPHYSIK RHEIN-MAIN GMBH 2022; S. 6). Daraufhin wurden, in Abstimmung mit bzw. unter der Leitung der GDKE, im Jahr 2022 aufwendige Untersuchungen (Grabungen vom 01.08. bis 13.12.2022, mit anschließender eineinhalbmonatiger Nachbearbeitungszeit) durchgeführt, um die Gefahr eines Baustopps im Falle von Funden auszuschließen oder zumindest bestmöglich zu minimieren.

Seitens der GDKE wurde schließlich per E-Mail vom 13.12.2022 ein detaillierter Abschlussbericht darüber vorgelegt und die Fläche sodann förmlich freigegeben, sodass der Umsetzung der Planung keine denkmalschutzfachlichen Belange mehr im Wege stehen.

Die ausführenden Baufirmen sind dennoch eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich: So kann gemäß § 21 Abs. 3 DSchG ein Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben „als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden“.

10. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

11. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

12. Beachtung der Aussagen des hydrogeologischen Gutachtens

Die Aussagen, Beurteilungen und Empfehlungen des hydrogeologischen Gutachtens [GEOTECHNIK BÜDINGER-FEIN-WELLING GMBH (2020): *Hydrogeologisches Gutachten zu den Untersuchungen im Rahmen der Erschließung des Neubaugebietes "Auf Lehn" in Hüffelsheim*. Mainz, 28.02.2020] sind im Rahmen der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich zu beachten.

Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind zusätzliche Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen; auch im Gutachten wird angeraten, „für die einzelnen Bauvorhaben individuelle Baugrundgutachten erstellen zu lassen“ (GEOTECHNIK 2020, S. 7).

Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

13. Beachtung der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens / Empfehlungen zum verbesserten Schallschutz

Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [GSB SCHALLTECHNISCHES BERATUNGSBÜRO (2022): *Ortsgemeinde Hüffelsheim - Bebauungsplan 'Auf Lehn'. Schalltechnisches Gutachten*. St. Wendel, 26.09.2022].

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Gemäß den gutachterlichen Aussagen werden verbindliche textliche Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen nicht zwingend notwendig. Allerdings wird - infolge von geringen Überschreitungen der Orientierungswerte von Grundstücken in einem kleinen Teilbereich entlang der L 108 – dafür von gutachterlicher Seite „*der Einbau von Lüftungseinrichtungen für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und einem Beurteilungspegel in der Nacht ≥ 45 dB(A) ausgesetzt sind*“, **empfohlen** (GSB 2022, S. 16). Dadurch kann sichergestellt werden, dass in der Nacht ein ruhiger Nachtschlaf selbst bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Dies betrifft somit gemäß Abb. 05 des Gutachtens die beiden Baufelder, die zur L 108 jeweils am nächsten liegen und deren jeweils südliche und seitliche (Ost- und West-) Fassaden, während die (nur bei freier Schallausbreitung gemäß der Abbildung) kleinflächig von der Überschreitung betroffenen nördlichen Fassaden dieser Bauzeilen dann durch das Bauwerk hinreichend abgeschirmt sein werden.

14. Beachtung von Grenzabständen bei Einfriedungen und Pflanzungen

Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. So müssen bspw. gemäß § 42 dieses Gesetzes Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückbleiben.

15. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheits-erwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Rüdenheim, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

16. Radonprognose

Aufgrund der bekannten gesundheitsschädigenden Auswirkungen von Radon (einem radioaktiven Zerfallsprodukt von Uran, das überall in der Erdkruste vorkommt) untersucht das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) seit 2007 die für die Radon-Thematik relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Der jeweils aktuelle Stand der Ergebnisse wird in einer Karte dokumentiert, die über die Homepage des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) abrufbar und in dauerhafter Fortschreibung begriffen ist (dazu s. <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissions-schutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>).

In dieser Karte wird für den Bereich des Plangebietes ein Radonpotenzial von 18,3 angegeben [letzter Abruf: 11.04.2023].

Allerdings wird dort darauf hingewiesen, dass die Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes und beschränkt vorliegender Daten Vereinfachungen erfordern und deshalb lediglich zur Orientierung dienen können, sodass lokal starke Abweichungen von dem in der Karte dargestellten Radonpotenzial möglich sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten. Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) gilt außerhalb von Radonvorsorgegebieten folgendes:

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen (die für Hüffelsheim aber eben nicht zu beachten sind).

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen 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 sinnvollsten bereits bei der Planung und beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Seitens des LfU wird empfohlen, oberhalb einer Radonkonzentration von 300 Bq/m^3 in Aufenthaltsräumen Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration durchzuführen. Da aber auch unterhalb einer Raumluftkonzentration von 300 Bq/m^3 ein Gesundheitsschaden durch Radon nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wird empfohlen, beim Neubau eines Hauses bereits ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m^3 (oder einem Radonpotenzial über 44, somit also deutlich höher als der o. g. Wert für das Plangebiet) besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks (so insbesondere der o.g. normgerechte Schutz gegen Bodenfeuchte etc.) sein.

Bei noch höheren Werten wäre eine weitergehende Vorsorge anzustreben, wie z.B. ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und / oder der Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen (z. B. radondichte Folien in der Bodenplatte).

Grundsätzlich ist – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird – vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird den Bauverantwortlichen und ihren Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131/9254-0).

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

17. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"*; zulässig sind allenfalls *"schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven" Jahreszeit (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

18. Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut

Gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von gebietsfremden Pflanzen (d. h. deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt) seit dem 01.03.2020 der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Eine Genehmigung kann nicht erteilt werden, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten der EU nicht auszuschließen ist. Durch diese Regelung sollen einer weiteren Florenverfälschung effektiv entgegengewirkt sowie Produktion und Verwendung gebietseigener Gehölze und Saaten gefördert werden.

19. Hinweise zu Stromversorgungskabeln auf den Grundstücken

Das Stromversorgungsunternehmen weist darauf hin, dass die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel werden unter elektrischer Spannung stehen. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

20. Hinweise zur Glasfaseranbindung

Laut Auskunft der Westnetz GmbH werden die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung. Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

21. Voraussetzungen für die Verlegung von Erdgas-Hausanschlüssen

Die Westnetz GmbH weist auch darauf hin, dass Erdgas-Hausanschlüsse nur dann vorab verlegt werden können, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zum Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhausanschlüsse getroffen sind. Ebenso sind Zutrittsrechte zu ungenutzten Vorabhausanschlüssen für die Mitarbeiter des Netzbetreibers sowie die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse vorab zu klären.

22. Artenschutzrechtlich begründete Erfordernisse / CEF-Maßnahmen

Da für einige Arten von artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen eine Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Sicherung durch entsprechende textliche Festsetzungen in einer Satzung fehlt, sind zu deren Sicherung u. a. vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vorzunehmen.

a) Anlage von Lerchenfenstern (CEF-Maßnahme)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie zum Ausgleich des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für bodenbrütende Vogelarten sind zeitlich vorgezogene Maßnahmen in Form zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – sog. „CEF-Maßnahmen“ (*continuous ecological functionality-measures*, übersetzt etwa *Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion*) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG – durchzuführen. Dazu ist die Anlage von 6 sog. „Lerchenfenstern“ erforderlich. Dies sind ca. 20 qm große vegetationsarme Kleinflächen vorzugsweise in Getreidefeldern, die es der Feldlerche ermöglichen, im Bestand zu landen, Nahrung zu suchen und im angrenzenden Feld ihr Nest zu bauen. Zur Umsetzung sind die in Kap. 5.2.4 des Umweltberichtes aufgeführten Kriterien zu berücksichtigen.

Die Herstellung und Sicherung der dauerhaften Offenhaltung der Lerchenfenster durch einen Landwirt als sog. „PIK-Maßnahme“ nach den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt über einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Ortsgemeinde, den jeweiligen Bewirtschaftern und der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Der Vertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

b) Ersatz für die entfallende Kauzröhre

Als Ersatz für die im künftigen Siedlungsraum voraussichtlich ungenutzte Kauzröhre am nördlichen der beiden zum Erhalt festgesetzten Birnbäume ist - gemäß dem Vorschlag des Fachgutachters (WILHELM 2023, S. 25; „Maßnahme M4“) - eine weitere Kauzröhre am Baumbestand am Westrand der zum Erhalt festgesetzten Gehölzfläche anzubringen, wo eine offene Einflugschneise gewährleistet ist. Diese Maßnahme wird über eine entsprechende vertragliche Regelung gesichert.

c) Einhaltung von Fristen für Eingriffe zur Sicherung artenschutzrechtlicher Erfordernisse

- Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.

- Auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind, zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von Boden- und Gehölzbrütern, nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.

Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann auf den Offenlandflächen abgesehen werden, sofern auf den Offenland-Flächen ab Anfang März bzw. ab unmittelbar nach der Ernte regelmäßig, in maximal vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern.

- Darüber hinaus sind die in Ziffer 1.13f. (zum Erhalt von Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzten, im Wesentlichen auch artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. vorzunehmen.

23. Überschuss an Kompensation

Gemäß der in Kap. 5.3 des Umweltberichtes dargelegten Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung zur Kompensation entsteht durch die Inanspruchnahme der externen Kompensationsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan 'Auf Lehn' ein rechnerischer „Überschuss“ von ca. 1.045 qm gegenüber dem ermittelten Kompensationsbedarf. Diesen kann die Ortsgemeinde im Sinne eines Ökokontos nutzen und ggf. für weitere gemeindliche Eingriffe in Natur und Landschaft in Anspruch nehmen.

Die Fläche und die Aufwertungsmaßnahmen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan für diese Zwecke planungsrechtlich gesichert. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollte die förmliche Einzahlung in das kommunale Ökokonto erfolgen, um die Verfügbarkeit für die Kompensation weiterer Eingriffe zu gewährleisten.

24. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim (Fachbereich 3: Finanzen & Bauen – Bauverwaltung), eingesehen werden.

Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

V. PFLANZENLISTE FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine **Auswahl der wichtigsten Arten**.

Die Liste ist nicht abschließend.

Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-(Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

Gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von gebietsfremden Pflanzen (d. h. deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt) seit dem 01.03.2020 der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Eine Genehmigung kann nicht erteilt werden, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten der EU nicht auszuschließen ist. Durch diese Regelung sollen einer weiteren Florenverfälschung effektiv entgegengewirkt sowie Produktion und Verwendung gebietseigener Gehölze und Saaten gefördert werden.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
*Fraxinus excelsior – Esche (aktuell aber wg. des
Eschentriebsterbens auf Pflanzung verzichten)*
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Cydonia oblonga – Quitte
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Pyrus pyraeaster - Wildbirne

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide

Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Salix cinerea - Grau-Weide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

c) Obstbäume

An Obstbäumen sind robuste, pflegeextensive Sorten (vorzugsweise alte Regionalsorten aus folgender Liste) zu verwenden.

Äpfel: (möglichst Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Berlepsch	Graue französische Renette	Prinzenapfel
Bohnapfel	Gravensteiner	Purpurroter Cousinot
Bolkenapfel	Halberstädter Jungfernapfel	Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskoop	Herrnapfel	Rheinischer Winterrambour
Brauner Metapfel	Hauxapfel	Rote Sternrenette
Brettacher	Heuchelheimer Schneepfel	Roter Bellfleur
Breuhahn	Jakob Lebel	Roter Boskoop
Charlamowsky	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Danziger Kantapfel	Pfirsichroter Sommerapfel	Roter Triescher Weinapfel
Gacks Apfel	Landsberger Renette	Schafnase
Geflammerter Kardinal	Minister v. Hammerstein	Schöner von Nordhausen
Gelber Edelapfel	Oldenburg	Signe Tillisch
Gewürzluiken	Ontario	Weißer Wintertafelapfel
Goldrenette von Blenheim	Parkers Pepping	Zuccalmaglios Renette
Goldparmäne		

Birnen: (möglichst Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Gute Luise	Köstliche von Charneu	Pastorenbirne
Weiler'sche Mostbirne	Williams Christ		

Pflaumen: (möglichst Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Bühlers Frühzwetschge	Graf Althans	Hauszwetsche
Lützelsachser Frühzwetschge	Ortenauer	Zimmers Frühzwetschge
Wangenheimer		

Kirschen: (möglichst auf Vogelkirschensämling)

Büttners rote Knorpelkirsche	Frühe Rote Meckenheimer	Geisepitter
Große Prinzess-Kirsche	Hausmüllers Mitteldicke	Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Unterländer	

oder vergleichbare Regionalsorten.

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Im Plangebiet sollte - zur Vermeidung des Schädlingsdrucks (Kirschessigfliege) auf die angrenzende Landwirtschaft - auf die Pflanzung von Gehölzarten, die im Merkblatt für Wirtspflanzen der Kirschessigfliege in Deutschland als Arten mit „mittlerem und hohem Risikopotenzial“ bewertet werden, verzichtet werden (so auf ansonsten hier standortgerechte Arten wie *Prunus avium*, *Sambucus nigra*, *Morus nigra*, *Prunus mahaleb*, *Prunus padus*, *Prunus domestica*-Sorten, *Cornus sanguinea* oder *Lonicera xylosteum* sowie auf die Mirabelle).

Die genannten Arten wurden daher bereits aus der obigen Pflanzenliste gestrichen.

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Straßenrandbereich und im Randbereich von Stellplätzen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste¹ zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Fege- bzw. Verbissschutz (Fegeschutz-Spiralen, Wuchshüllen o.ä.) anzubringen.

¹ DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste in der aktuellen Fassung; s. www.galk.de.

VI. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Der Bebauungsplan 'Auf Lehn' überdeckt mit seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des seit 09.07.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Vor und im Schelmflügel'.
Es handelt sich um einen Teil der Parzelle 220 in Flur 12.
Dieser Bebauungsplan wird in diesem (und nur in diesem) Teilbereich durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Auf Lehn' ersetzt, der hier – am Nordrand des Geltungsbereiches – eine Trasse für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Ableitung zwischen dem geplanten Regenrückhaltebecken und der Kanalisation im Scholländer Weg) festsetzt.
Dadurch wird die bisherige Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Randeingrünungs-/Ausgleichsfläche) auf dieser Teilfläche unwirksam und durch die vorstehend genannte ersetzt.
2. Der Bebauungsplan 'Auf Lehn' überdeckt mit seinem Geltungsbereich auch einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Auf der Bein – Auf Lehn – Im Weihergarten – Am Scholländer Weg – Vor Schelmflügeln – Im Westen“ aus dem Jahr 1964.
Es handelt sich um die Parzelle 49 in Flur 21.
Dieser Bebauungsplan wird in diesem (und nur in diesem) Teilbereich durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Auf Lehn' ersetzt, der hier – am Südostrand des geplanten Wohngebietes – teilweise eine Wohngebietsfläche und teilweise eine Fußwege-Fläche festsetzt.
Dadurch wird die bisherige Festsetzung (Aufdruck im Plan „Feldweg“) auf dieser Parzelle unwirksam und durch die vorstehend genannte ersetzt.
3. Der Bebauungsplan 'Auf Lehn' überdeckt mit seinem Geltungsbereich auch einen Teilbereich des seit 27.02.1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Palmenstein“.
Es handelt sich um einen Teil der Parzelle 1/1 in Flur 17
Dieser Bebauungsplan wird in diesem (und nur in diesem) Teilbereich durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Auf Lehn' ersetzt, der hier – am Südwestrand des Geltungsbereiches - eine Straßenverkehrsfläche bzw. eine Verkehrsbegleitgrün-Fläche südlich der geplanten Verschwenkung der Landesstraßen-Fahrbahn festsetzt.
Dadurch wird die bisherige Festsetzung (Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage) unwirksam und durch die vorstehend genannte ersetzt.

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext, der Planzeichnung (u. a. mit den Verfahrensvermerken), sowie der Begründung und dem Umweltbericht mit Anlagen, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Hüffelsheim überein.

Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hüffelsheim, den

.....
(Elmar Silbernagel, Ortsbürgermeister)

Dienstsiegel