

10.1 + 10.2



## Gemeinde Roxheim

### Bebauungsplan „Langgewann Süd, 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

2. Änderung: TF 8.2.2 gestrichen

### Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631. 361 58 - 0

Telefax: 0631. 361 58 - 24

E-Mail: buero@bbp-kl.de

Web: www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Roxheim**  
durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: 0631. 361 58- 0  
Telefax: 0631. 361 58-24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

**Hinweise:**

Durch die vorliegende Änderungsplanung erfahren die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanfassung „Langgewann Süd“ keine Änderung und gelten daher uneingeschränkt weiter für die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Langgewann Süd“.

Zum besseren Verständnis sind diese nachfolgend abgedruckt.

Ergänzungen und Aktualisierungen wurden, zwecks Anpassung an den aktuellen Sachstand, nur im Bereich des Kapitels C „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungsscharakter“ vorgenommen.

Aufgrund der Tatsache, dass jedoch während des Aufstellungsverfahrens das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden ist und der Bundesgesetzgeber in diesem Zusammenhang im Rahmen der Änderung durch Artikel 1 Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmt hatte, dass Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, ist für den Änderungsbereich das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) anzuwenden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO****1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

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

**1.1.1 Zulässig sind in den Gebieten A und B gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

**1.1.2 Ausnahmsweise können in den Gebieten A und B gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden in den Gebieten A und B gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1.1 Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen in der Grundstückmitte senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

2.1.2 Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (Th max.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

*Hinweis: In diesem Zusammenhang gilt, im Sinne der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 03.05.2010 (Aktenzeichen: 7 A 1942/08), dass die „Traufe, die untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche ist bzw. die Tropfkante am Dach eines Gebäudes bezeichnet, an der während eines Regens das Wasser von der Dachfläche abfließt.*

Die zulässige max. Traufhöhe wird für Gebäude mit geneigten Dächern (= Dachneigung größer 10°) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf max. 7,0 m begrenzt und ist auf allen Traufseiten einzuhalten.

Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf bei geneigten Dächern max. 9,0 m betragen. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Höhe des Hauptfirsts nicht überschreiten.

2.1.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

Für Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächern und gegeneinander versetzten Pultdächern wird die Gebäudehöhe auf max. 10,50 m begrenzt.

Für Gebäude mit Pultdach ist eine Gebäudehöhe von max. 9,0 m zulässig.

Für Gebäude mit Flachdach (= Dachneigung kleiner/gleich 10°) beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe incl. Attika 7,0 m.

2.1.4 Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen, so ist die maximale Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe um das Maß der Steigung oder des Gefälles zu verändern.

## 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Gebieten A und B sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter.

3.1.2 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

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

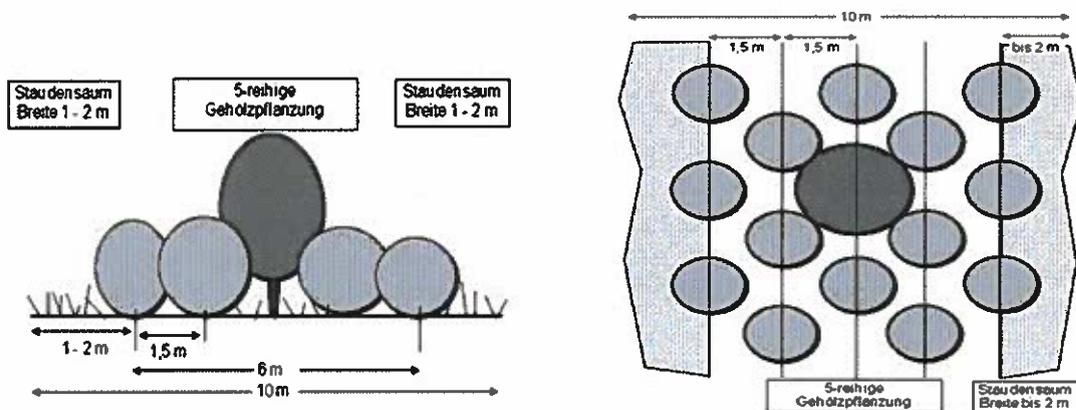
4.1.1 Im Bereich der Nutzungsschablone **B** sind in Einzelhäusern max. zwei Wohnungen je Wohngebäude, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.

**5 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

5.1.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden.

**6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) bzw. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 25a BauGB)****6.1 Maßnahmen im räumlichen Teilgeltungsbereich 1****6.1.1 M1: Pflanzung einer 5-reihigen Baumhecke (Lärmschutzwall)**

Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwall ist auf einer Breite von 10 m eine 5-reihige Baumhecke mit gebietsheimischen Sträuchern (Pflanzliste in Kap. D) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.



Schematische Darstellung Baumhecke (An- und Aufsicht)

Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Lärmschutzwalls zu erfolgen.

Die Gehölze sind in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

**6.1.2 M2: Pflanzung von Strauchgruppen (Regenrückhaltebecken)**

Zur optischen Einbindung des Regenrückhaltebeckens in das örtliche Erscheinungsbild sind auf den verbleibenden Randflächen (ab Böschungsoberkante bis zum angrenzenden Flurstück unter Beachtung der Abstände gemäß Nachbarschaftsrecht Rheinland-Pfalz) mehrreihige Heckenpflanzungen mit gebietsheimischen Sträuchern

(Pflanzliste im Anhang) anzulegen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens zu erfolgen.

Die Gehölze sind in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen (Pflanzliste in Kap. D). Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

#### 6.1.3 **M3:** Gestaltung der Grundstücke

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. Je Grundstück ist mindestens ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Pflanzliste in Kap. D zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 6.2 **Maßnahmen im räumlichen Teilgeltungsbereich 2**

#### 6.2.1 **M4:** Anlage einer Streuobstwiese

Die derzeitig als Acker genutzte Fläche ist auf der im Plan mit M4 gekennzeichneten Fläche durch (ggf.) vorherige Bodenvorbereitung durch Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern mit RSM 7.1.2 in extensives Grünland umzuwandeln. Das Grünland ist durch einschürige Mahd extensiv zu pflegen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu unterlassen. Die Bewirtschaftung ist zukünftig entsprechend den Richtlinien des EULLa- Programms „Vertragsnaturschutz Grünland - Artenreiches Grünland“ des Landes durchzuführen (siehe hierzu auch Anlage 1 im Fachbeitrag Naturschutz).

Auf der im Plan mit M 4 gekennzeichneten Fläche sind mind. 72 Hochstamm-Obstbäume alter regionaltypischer Sorten entsprechend der Pflanzliste in Kap. D zu pflanzen. Der Baumabstand soll 15 Meter betragen und ist gleichmäßig auf der Fläche zu verteilen. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen. U.a. sind dazu ein einmaliger Pflanzschnitt und alle 1-3 Jahre Erziehungsschnitte erforderlich.

Bis zum 4. Standjahr sind die Baumscheiben von Gräsern und Kräutern freizuhalten um die Wasser- und Nährstoffkonkurrenz gering zu halten. Die Freihaltung darf nicht auf chemischem Wege geschehen. Ein Mulchen der Baumscheiben unterstützt die Freihaltung. Die Bewirtschaftung ist zukünftig entsprechend den Richtlinien des EULLa- Programms „Vertragsnaturschutz Streuobst - Neuanlage und Pflege von Streuobst“ des Landes durchzuführen (siehe hierzu auch Anlage 2 im Fachbeitrag Naturschutz).

Zum Schutz der jungen Obstgehölze sind auf der Fläche mind. zwei Ansitzwarten für Greifvögel zu errichten.

#### 6.2.2 **M5:** Pflanzung einer Hecke

Auf der im Plan mit M 5 gekennzeichneten Fläche zur Landesstraße ist eine 5-reihige Baumhecke mit gebietsheimischen Sträuchern (Pflanzliste in Kap. D) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

### 6.3 **Maßnahmen im räumlichen Teilgeltungsbereich 3**

#### 6.3.1 **M6:** Anlage einer Streuobstwiese

Die derzeitig als Acker genutzte Fläche ist auf der im Plan mit M 6 gekennzeichneten Fläche durch (ggf.) vorherige Bodenvorbereitung durch Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern mit RSM 7.1.2 in extensives Grünland umzuwandeln. Das Grünland ist durch einschürige Mahd extensiv zu pflegen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Der

Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu unterlassen. Die Bewirtschaftung ist zukünftig entsprechend den Richtlinien des EULLa- Programms „Vertragsnaturschutz Grünland - Artenreiches Grünland“ des Landes durchzuführen (siehe hierzu auch Anlage 1 im Fachbeitrag Naturschutz).

Auf der im Plan mit M 6 gekennzeichneten Fläche sind mind. 36 Hochstamm-Obstbäume alter regionaltypischer Sorten entsprechend der Pflanzliste in Kap. D zu pflanzen. Der Baumabstand soll 15 Meter betragen und ist gleichmäßig auf der Fläche zu verteilen. Die Obstbäume müssen fachgerecht gepflegt werden. U.a. sind dazu ein einmaliger Pflanzschnitt und alle 1-3 Jahre Erziehungsschnitte erforderlich.

Bis zum 4. Standjahr sind die Baumscheiben von Gräsern und Kräutern freizuhalten um die Wasser- und Nährstoffkonkurrenz gering zu halten. Die Freihaltung darf nicht auf chemischem Wege geschehen. Ein Mulchen der Baumscheiben unterstützt die Freihaltung. Die Bewirtschaftung ist zukünftig entsprechend den Richtlinien des EULLa- Programms „Vertragsnaturschutz Streuobst - Neuanlage und Pflege von Streuobst“ des Landes durchzuführen (siehe hierzu auch Anlage 2 im Fachbeitrag Naturschutz).

Zum Schutz der jungen Obstgehölze ist auf der Fläche mind. eine Anstanzwarte für Greifvögel zu errichten.

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

### 7.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen wird

- ein Anteil von 100% an den Maßnahmen M1 und M2
- sowie ein Anteil von 31 % an den Maßnahmen M4, M5, und M6

als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

### 7.1.2 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden:

- die auf den Grundstücken selbst festgesetzte grünordnerische Maßnahme (M3)
- sowie ein Anteil von 69 % an den Maßnahmen M4, M5, und M6 als Sammelersatzmaßnahme

zugeordnet.

## 8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 8.1 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

#### 8.1.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb der mit Planzeichen 15.6 PlanZV umgrenzten Flächen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109<sup>1</sup> „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten.

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

. So kein verbote  
80SS neu prüfen  
8005

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

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

Die umgrenzten Flächen liegen im Lärmpegelbereich II, III und IV gemäß DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

**Hinweis:** In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) aufweisen.

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

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in  $m^2$   
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in  $m^2$ .

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_G$

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

## 8.2 Festsetzungen zum Schutz vor Sportanlagenlärm

- 8.2.1 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist gegenüber dem angrenzenden Sportgelände ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten.

- ~~8.2.2 Im in der Planzeichnung durch mit Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Bereich südlich und östlich des an das Plangebiet angrenzenden Sportplatzes ist sicherzustellen, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten im 1. Obergeschoss keine offenbaren Fenster von im Tagzeitraum genutzten schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden. Dies ist beispielweise durch eine entsprechende Grundrissorientierung möglich. Die Bereiche des Plangebiets, die von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der 18. BImSchV für Sportanlagenlärmwirkungen in der Ruhezeit in Allgemeinen Wohngebieten von 50 dB(A) betroffen sind, sind aus Karte 6 des schalltechnischen Gutachtens (Höhe 1. Obergeschoss in 5,2 m über Grund) ersichtlich. Die Karte 6 des schalltechnischen Gutachtens ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.~~

gestrichen mit 2.  
 Änderung vom 02.08.  
 2018

## 9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs 6 BauGB)

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

- 9.1.1 Außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt (gekennzeichnet durch den sog. „OD-Stein“) dürfen entlang der K 51 Hochbauten sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an die Kreisstraße angeschlossen werden sollen, in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gleiches gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen, die gemäß § 24 LStrG Hochbauten und baulichen Anlagen gleichzusetzen sind.

*Hinweis: Es obliegt in diesem Zusammenhang der zuständigen Straßenbaubehörde im Rahmen einer Ermessensentscheidung, darüber zu befinden, ob eine Zustimmung zu einer Ausnahme in Betracht kommt oder nicht.*

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

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

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

#### 1.1 Dachneigung

- 1.1.1 Satteldächer und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

#### 1.2 Dachaufbauten und Zwerchhäuser

- 1.2.1 In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten inklusive der Breite von Zwerchhäusern max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.
- 1.2.2 Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

#### 1.3 Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern und Fassaden

- 1.3.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

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

- 2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.1.2 Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Gittersteine, breittufiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

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

- 3.1.1 Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

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

- 4.1.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück herzustellen sind.

## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### 1 Baugrunduntersuchung

- Die Anforderungen der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 sowie DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

### 2 Hinweise zur Errichtung einer Doppelhaushälfte

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

### 3 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

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

**4 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

- Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten.
- Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen.

**5 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung**

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksentwässerung einschließlich der Anschlüsse an den örtlichen Abwasserkanal ist ein entsprechender Entwässerungsantrag bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe, Fachbereich 4 (Verbandsgemeindewerke und Tiefbau) einzureichen.
- Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.
- Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Wird das Niederschlagswasser im Haushalt verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wassermesser zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.

**6 Altablagerungen / Altlasten**

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

**7 Archäologische Denkmäler und Funde**

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.

- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
  - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion 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 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion 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.

## 8 Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

- Die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück, weist, auch im Auftrag der RWE Deutschland AG, darauf hin, dass die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugebietes bereits mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen (Strom und Erdgas) an das Versorgungsnetz angeschlossen wurden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung und die Erdgasrohre unter Druck. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit der Westnetz GmbH begonnen werden.
- Des Weiteren weist die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück darauf hin, dass am Rand des Geltungsbereich des Bebauungsplans, parallel zur K 51 ein 20 kV-Kabel des Unternehmens verläuft. In diesem Zusammenhang richtet sich eine Kostentragung für eine gegebenenfalls notwendige Umlegung oder Sicherungsmaßnahmen an dem Kabel nach den bestehenden Verträgen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## 9 Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn von Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe erfragt werden.

**10 Hinweise im Zusammenhang mit der klassifizierten Straße K 51**

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt in westlicher Richtung im Zuge der freien Strecke an die K 51. Die verkehrliche Erschließung an die K 51 erfolgt ebenfalls im Zuge der freien Strecke. Somit bedarf es zur Errichtung von Hochbauten und baulichen Anlagen in der in der Bauverbots - (15m) bzw. Baubeschränkungszone (30m) der K 51 der Ausnahme nach § 22 Abs. 5 LStrG von dem nach § 22 Abs. 1 LStrG bestehende Bauverbot bzw. die erforderliche Zustimmung gemäß § 23 Abs. 1 i.V.m. Abs 6 LStrG des Straßenbaulastträgers.
- Dem Straßenbaulastträger der K 51 dürfen keine Nachteile bezüglich Lärmschutzmaßnahmen entstehen.
- Zur K 51 werden aus Verkehrssicherheitsgründen keine direkten Zufahrten (außer der Anbindung an die Kreisverkehrsanlage) zugelassen.
- Dem Straßengelände, insbesondere dem Straßenseitengraben der K 51 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 LBM Bad Kreuznach nicht verändert werden.
- Die für die Aufschüttung des Lärmschutzwalles in der Bauverbotszone der K 51 erforderliche Ausnahme nach § 22 Abs. 5 Landesstraßengesetz (LStrG) wird von dem nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG bestehenden Bauverbot unter nachfolgenden Bedingungen erteilt:
  - Durch den Wall darf die Standsicherheit des Straßenkörpers und der Straßenseitengraben der K 51 nicht gefährdet werden.
  - Die Standsicherheit des Walles muss gewährleistet sein und es dürfen dem Straßenbaulastträger durch die Errichtung des Walles keine Nachteile entstehen.
  - Auf Verlangen des Straßenbaulastträgers hat die Gemeinde unverzüglich alle aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendige Unterhaltungsmaßnahmen der Wallanlage durchzuführen. Kommt sie dieser Aufforderung nicht nach, ist der Straßenbaulastträger berechtigt die notwendigen Arbeiten selbst durchzuführen und die Kosten der Kommune in Rechnung zu stellen.
  - Der Wall ist außerhalb der Straßenparzelle der K 51 zu errichten.
  - Alle im Zusammenhang mit der Maßnahme (Aufschüttung Lärmschutzwall) stehende Schäden und sich ergebenden Mehraufwendungen sind vom Antragsteller der Straßenbauverwaltung zu ersetzen
- Für die im Baufenster A neu zu errichtenden Hochbauten (Wohngebäude, Garagen usw.) und baulichen Anlagen (Stellplätze usw.) in der Baubeschränkungszone der K 51 wird die erforderliche Zustimmung nach § 23 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 Landesstraßengesetz unter nachfolgenden Bedingungen erteilt:
  - Die Hochbauten sind innerhalb der Baufenster zu errichten bzw. die Bauverbotszone von 15 m zur K 51 - ist wie zeichnerisch dargestellt - einzuhalten/nicht zu unterschreiten.
  - Die Ausbauplanung des KVPs ist unter Vorlage der entsprechenden Detailpläne einvernehmlich mit dem LBM Bad Kreuznach abzustimmen.
  - Die Sicherheitsabstände nach RPS (Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen) 2009 zu klassifizierten Straßen (K 51+ L 236) sind einzuhalten.

- Die Bepflanzung (einschl. landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen) / Bebauung etc. darf nicht sichtbehindernd und verkehrsgefährdend sein. Die notwendigen Sichtdreiecke sind herzustellen und auf Dauer von Bebauung, Bewuchs usw. freizuhalten.
- Durch die vorgesehenen baulichen Anlagen dürfen die vorhandenen Abwasserleitungseinrichtungen sowie der Straßenabfluss von der Straße und der straßeneigenen Grundstücksteile (K 51) nicht beeinträchtigt werden. Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.
- Während der Bauarbeiten und des Betriebes / der Nutzung der Anlagen darf der öffentliche Verkehrsraum der K 51 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 K 51 sind umgehend zu Lasten des Verursachers zu reinigen.

## 11 Hinweise zum Brandschutz

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 -Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr- zu verfahren.  
Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.
- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/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.
- 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.
- 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.

## 12 Radonvorsorge

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

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2013) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter  $100.000 \text{ Bq/m}^3$  bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Gemäß der Radon-Prognosekarte ist in der Gemeinde Roxheim mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radon-Potenzial ( $> 100.000$  Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über  $100.000$  Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird

angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-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) erforderlich sind. Kurzzeitmessungen sind 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, Rheinland-Pfalz (E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

### 13 Reduzierung des Oberflächenabflusses

- Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.
- Es ist im Rahmen der Gebäudeplanung zu prüfen, ob das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser versickert oder verwertet werden kann. Auf das DWA Arbeitsblatt 138 und das DWA Merkblatt 153 wird hingewiesen.

**14 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften**

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

**D. PFLANZENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ**

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

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

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

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

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

**1 Pflanzliste M 1, M 2, M 5****1.1 Bäume**

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

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne

**1.2 Sträucher**

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 2 Pflanzliste M 3: Gehölze für die Gestaltung der Grundstücksflächen

### Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus silvestris	Wildapfel
Malus floribunda	Zier-Apfel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus calleryana	Chin. Wildbirne
Pyrus salicifolia	Weidenblättr. Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

## 3 Pflanzliste M 4, M 6: Gehölze für die Anlage von Streuobst

### Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Ausgewählt wurden robuste, stark wüchsige Sorten, die wenig Pflegeaufwand erfordern.

#### Äpfel

Herbstäpfel: Jakob Fischer, Gravensteiner

Winteräpfel: Danziger Kantapfel, Goldrenette von Blenheim, Kaiser Wilhelm Kohlapfel, Lohrer Rambur, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop, Roter Eiser, Roter Bellefleur (Siebenschläfer), Rote Sternrenette, Winter-rambur

#### Birnen

Herbstbirnen: Gellerts Butterbirne

Winterbirnen: Conference, Köstliche aus Charneu, Pastorenbirne

Weinbirnen: Frankelbacher Mostbirne, Oberösterr. Mostbirne

#### Steinobst

Süßkirschen: Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen: Nancymirabelle, Hauszwetsche

**AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Roxheim den 09.10.2017



*[Handwritten signature]*

Reinhold Bött  
(Ortsbürgermeister)

**ANLAGE:**

**KARTE 6 DES SCHALLTECHNISCHEN GUTACHTENS ZUM BEBAUUNGSPLAN**

