

Gemeinde Roxheim

Bebauungsplan „Westlich der K51“

Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserlautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 - 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
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

*Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohnbauflächen bzw. Mischbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA1** und **WA2** bzw. **MI1** und **MI2** bezeichnet. Wird auf diese Differenzierung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.*

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

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in den Gebieten **WA1 und **WA2**:**

- 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 zulässig sind in den Gebieten **WA1 und **WA2** gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung der in Punkt 1.1.3 aufgeführten Einschränkung.

1.1.3 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Werbeanlagen für Fremdwerbung.

1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

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

1.2.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO in **MI1 und **MI2** nicht zulässig:**

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der in Punkt 1.2.4 aufgeführten Ausnahme,

- Werbeanlagen für Fremdwerbung.
- 1.2.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- 1.2.4 Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:
- Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher soweit sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und/oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in ihrer Grundfläche untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf 80 m² je Betrieb nicht überschreiten. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

1.3 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.3.1 Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.3.2 aufgelisteten Einschränkungen:
- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.3.2 Gemäß §§ 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Gewerbegebietes werden und somit nicht zulässig sind:
- Lagerplätze als Hauptnutzung,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten¹.

Ergänzend wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass im Gewerbegebiet nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben.
 - Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der in Punkt 1.3.3 aufgeführten Ausnahme.
- 1.3.3 Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher soweit sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und/oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in ihrer Grundfläche untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf 80

¹ Hinweis: Hierzu zählen beispielsweise und nicht abschließend: Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Strip-tease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Swinger-Clubs, Sex-Life-Shows, Table-Dance-Veranstaltungen, (Flatrate-)Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Partylocation mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm, „Musikwerkstätten“ mit diskothekentypischen Öffnungszeiten (Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 12. Aufl., 2014, § 4a Rn 22.2; Stock, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 4a Rn 69 bis 75 und Ziegler, in: Brügelmann, BauGB, Band 6, § 4a Rn 48 bis 76).

m² je Betrieb nicht überschreiten. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

1.4 Anforderungen an die Betriebseigenschaft im Gewerbegebiet (GE) gem. § 1 Abs. 4 S. Nr.1 der BauNVO

- 1.4.1 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m ²
GE TF 1	59	44
GE TF 2	60	45

Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²

- 1.4.2 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691² vom Dezember 2006, Abschnitt 5. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Hinweise:

- Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente L_{IK}) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschimmissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhalten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).
- Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingenten entbindet nicht von der Pflicht weitergehender Lärminderungsmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik gemäß den Bestimmungen der TA Lärm.
- Sollte eine Überschreitung der zulässigen Kontingente auf Grund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich beispielsweise wie folgt darstellen:
 - Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse.
 - Nutzung der abschirmenden Effekte von Gebäuden durch vorteilhafte Hallenanordnung (z.B. zwischen der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung und geplanten betrieblichen Fahrstraßen oder aber Verladebereichen bzw. sonstigen ins Freie abstrahlenden Geräuschquellen).

² Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdeshcim, Fachbereich Finanzen und Bauen (Nahestraße 63, 55593 Rüdeshcim / Nahe) eingesehen werden.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der gestatteten Vollgeschosse und einer Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

- Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,4.
- Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden darf.

2.1.2 Mischgebiete MI1 und MI2

- Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,6.
- Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

2.1.3 Gewerbegebiet

- Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,8.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)

2.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

- Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,8

2.2.2 Mischgebiete MI1 und MI2

- Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,2.

2.2.3 Gewerbegebiet

- Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,2.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Allgemeine Bestimmungen

- 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.
- 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 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).

2.3.2 Allgemeines Wohngebiet WA1 und Mischgebiet MI1

- Die zulässige max. Traufhöhe beträgt Bereich für Gebäude mit geneigten Dächern (= Dachneigung größer 10°) 7,00 m und ist auf allen Traufseiten einzuhalten.

- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächern und gegeneinander versetzten Dächern 10,50 m.
Für Gebäude mit einhüftigen Dächern (= Pultdach) ist eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m zulässig.
Für Gebäude mit Flachdach (= Dachneigung kleiner/gleich 10°) beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe incl. Attika 7,00 m.
- Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu max. 2,00 m überschreiten. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Höhe des Hauptfirsts nicht überschreiten.

2.3.3 Allgemeines Wohngebiet WA2 und Mischgebiet MI2

- Die zulässige max. Traufhöhe beträgt Bereich für Gebäude mit geneigten Dächern (= Dachneigung größer 10°) 7,00 m und ist auf allen Traufseiten einzuhalten.
- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächern und gegeneinander versetzten Dächern 10,50 m.
Für Gebäude mit einhüftigen Dächern (= Pultdach) ist eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m zulässig.
Für Gebäude mit Flachdach (= Dachneigung kleiner/gleich 10°) beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe incl. Attika 10,50 m.
- Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu max. 2,00 m überschreiten. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Höhe des Hauptfirsts nicht überschreiten.

2.3.4 Gewerbegebiet

- Die zulässige max. Traufhöhe beträgt Bereich für Gebäude mit geneigten Dächern (= Dachneigung größer 10°) 7,00 m und ist auf allen Traufseiten einzuhalten.
- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 10,50 m.

2.4 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2.4.1 Allgemeines Wohngebiet WA1 und Mischgebiet MI1

- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.³

2.4.2 Allgemeines Wohngebiet WA2 und Mischgebiet MI2

- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei (Z= II) als Höchstmaß festgesetzt.³

2.4.3 Gewerbegebiet

keine Regelung

³ **Hinweis:** Die Realisierung eines weiteren Geschosses im Dachbereich bzw. die Ausbildung eines Staffelgeschosses ist zulässig, sofern dieses Geschoss gem. § 2 Abs. 4 S. 2 und S. 3 LBauO Pfalz kein Vollgeschoss ist und die ergänzend getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (siehe hierzu B 1.3) eingehalten werden.

- 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- 3.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
- 3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.3 Nebenanlagen**
- 3.3.1 Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl in den Mischgebieten, als auch im Gewerbegebiet und den Allgemeinen Wohngebieten sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind; nicht jedoch Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Einhausungen für Müllbehälter.
- 3.4 Stellplätze und Garagen**
- 3.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4.2 Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen freizuhalten.
- 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**
- 4.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und im Mischgebiet MI1 sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.
- 4.1.2 Im Mischgebiet MI2 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind in Einzelhäusern max. acht Wohnungen je Wohngebäude, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte max. drei Wohneinheiten sowie je Haus einer Hausgruppe max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 5.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
siehe Planzeichnung⁴
- 5.2 Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen**
- 5.2.1 Zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen dürfen keine Zufahrten von bzw. zu den Baugrundstücken hergestellt werden.

⁴ Hinweis: Die zur Verfügung stehenden, ausgewiesenen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gehen stellenweise über die rein verkehrlichen Anforderungen hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünflächen zu gestalten.

- 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 6.1 Die Pflanzenliste des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel D gesondert abgedruckt.**
- 6.2 Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 1**
- 6.2.1 Maßnahmen auf Verkehrsflächen**
- **M1 - Erhalt der Baumreihe an der K 51 (8 Bäume)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten acht Bäume sind zu erhalten.
Die Gehölze sind vordringlich während der Bauarbeiten zu schützen und zu erhalten. Es sind Schutzmaßnahmen gem. der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
Die zu schützenden Flächen und Elemente sind vor Beginn der Arbeiten im Gelände deutlich zu kennzeichnen und durch einen Bauzaun einzuzäunen. Die gekennzeichneten Flächen dürfen weder befahren werden noch als Lagerfläche genutzt werden.
Die örtliche Bauleitung trägt die Verantwortung für die Einhaltung der genannten Maßnahmen. Die beschädigten oder zerstörten Flächen / Elemente sind fachgerecht wiederherzustellen. Ist eine Wiederherstellung nicht möglich, so sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- 6.2.2 Maßnahmen auf den Baugrundstücken**
- **M2 - Bepflanzung 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. Dafür ist für jedes Grundstück mindestens ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Pflanzliste in Kapitel D zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.3 Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2 bis 6**
- 6.3.1 Teilgeltungsbereich 2**
- **Mex1a: Pflanzung Obstbäume**
 - Es sind hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste im Anhang anzupflanzen (vgl. nachfolgender Gestaltungsplan) und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die vorgegebenen Abstände des Nachbarschaftsgesetzes RLP zu beachten. Die Obstbäume sind gegen Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Es ist eine Ansitzwarte für Greifvögel zu errichten.

- Pflege: *regelmäßige Durchführung von Erziehungsschnitten im Jugendstadium (bis ca. 10 Jahre Standzeit), mit zunehmendem Alter regelmäßige Durchführung von Instandhaltungsschnitten je nach Erfordernis*
- Menge: 17 Obstbäume
- **Mex1b: Pflanzung Hecke**
 - Es sind, wie in den Gestaltungsplänen dargestellt, dreireihige Strauchhecken gemäß Pflanzschema und Pflanzliste im Anhang als Puffer von Dünge- und Spritzeinträgen durch angrenzende Weinbergsflächen anzupflanzen. Dabei sind die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetzes RLP zu Weinbauflächen zu beachten. Der Anteil der Strauchfläche an der Gesamtfläche der Maßnahme soll zwecks Offenhaltung der Fläche $\leq 10\%$ betragen.
 - Pflege: *in Zeitintervallen von 7 bis 10 Jahren Gehölze abschnittsweise auf den Stock setzen zur Erhaltung der Funktion und Vermeidung der Verkahlung.*
 - Menge: 55 lfd. m Hecke
- **Mex1c: Anlage von Lesesteinhaufen**
 - An sonnenexponierten Stellen sind strukturierte Steinriegel mit großen Steinen bzw. Hohlräumen im Inneren und kleineren Steinen rundum mit einer Grundfläche von 4 m² Fläche zu errichten.
 - Menge: 1 Stück



Gestaltungsplan Teilgeltungsbereich 2

- **Mex1d: Entwicklung von artenreichem Grünland**
 - Die verbleibenden Grünlandflächen sind durch ein- bzw. zweischürige Mahd mit Entfernen des Mahdguts als artenreiches Grünland zu entwickeln. Dabei sind folgende Mahdzeiten zu beachten: erster Schnitt nicht vor 15.06., zweite Schnitt nicht vor 15.08.). Aufkommende Verbuschung ist regelmäßig und auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen zu beseitigen.

Alternativ können die Flächen gemäß Besatzschlüssel für Vertragsnaturschutz „Artenreiches Grünland“⁵ beweidet werden.

6.3.2 Teilgeltungsbereich 3

▪ **Mex2a: Pflanzung Obstbäume**

- Es sind hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste im Anhang anzupflanzen (vgl. nachfolgender Gestaltungsplan) und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die vorgegebenen Abstände des Nachbarschaftsgesetzes RLP zu beachten. Die Obstbäume sind gegen Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Pflege: *regelmäßige Durchführung von Erziehungsschnitten im Jugendstadium (bis ca. 10 Jahre Standzeit), mit zunehmendem Alter regelmäßige Durchführung von Instandhaltungsschnitten je nach Erfordernis.*
- Menge: 6 Obstbäume

▪ **Mex2b: Pflanzung Hecke**

- Es sind, wie in den Gestaltungsplänen dargestellt, dreireihige Strauchhecken gemäß Pflanzschema und Pflanzliste im Anhang als Puffer von Dünge- und Spritzeinträgen durch angrenzende Weinbergsflächen anzupflanzen. Dabei sind die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetzes RLP zu Weinbauflächen zu beachten. Der Anteil der Strauchfläche an der Gesamtfläche der Maßnahme soll zwecks Offenhaltung der Fläche $\leq 10\%$ betragen.
- Pflege: *in Zeitintervallen von 7 bis 10 Jahren Gehölze abschnittsweise auf den Stock setzen zur Erhaltung der Funktion und Vermeidung der Verkahlung.*
- Menge: 22 lfd. m Hecke

▪ **Mex2c: Anlage von Lesesteinhaufen**

- An sonnenexponierten Stellen sind strukturierte Steinriegel mit großen Steinen bzw. Hohlräumen im Inneren und kleineren Steinen rundum mit einer Grundfläche von 4 m² Fläche zu errichten.
- Pflege: *Pflege und Erhaltung der Funktion durch Vermeidung der Beschattung oder Verbuschung.*
- Menge: 1 Stück

▪ **Mex2d: Entwicklung von artenreichem Grünland**

- Die verbleibenden Grünlandflächen sind durch ein- bzw. zweischürige Mahd mit Entfernen des Mahdguts als artenreiches Grünland zu entwickeln. Dabei sind folgende Mahdzeiten zu beachten: erster Schnitt nicht vor 15.06., zweite Schnitt nicht vor 15.08.). Aufkommende Verbuschung ist regelmäßig und auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen zu beseitigen.
Alternativ können die Flächen gemäß Besatzschlüssel für Vertragsnaturschutz „Artenreiches Grünland“⁶ beweidet werden.

⁵ Aus dem Entwicklungsprogramm "Umweltmaßnahmen, Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft, Ernährung" (EULLE), August 2017

⁶ Aus dem Entwicklungsprogramm "Umweltmaßnahmen, Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft, Ernährung" (EULLE), August 2017

**Legende**

- Geltungsbereich
- ★ Lesesteinhaufen
- Pflanzung Hecke
- Pflanzung Obstbaum
- Extensives Grünland

Gestaltungsplan Teilgeltungsbereich 3

6.3.3 Teilgeltungsbereich 4

- **Mex3a: Pflanzung Obstbäume**

- Es sind hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste im Anhang anzupflanzen (vgl. nachfolgender Gestaltungsplan) und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die vorgegebenen Abstände des Nachbarschaftsgesetzes RLP zu beachten. Die Obstbäume sind gegen Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Pflege: *regelmäßige Durchführung von Erziehungsschnitten im Jugendstadium (bis ca. 10 Jahre Standzeit), mit zunehmendem Alter regelmäßige Durchführung von Instandhaltungsschnitten je nach Erfordernis*
- Menge: 6 Obstbäume

- **Mex3b: Entwicklung von artenreichem Grünland**

- Die verbleibenden Grünlandflächen sind durch ein- bzw. zweischürige Mahd mit Entfernen des Mahdguts als artenreiches Grünland zu entwickeln. Dabei sind folgende Mahdzeiten zu beachten: erster Schnitt nicht vor 15.06., zweite Schnitt nicht vor 15.08.). Aufkommende Verbuschung ist regelmäßig und auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen zu beseitigen. Alternativ können die Flächen gemäß Besatzschlüssel für Vertragsnaturschutz „Artenreiches Grünland“⁷ beweidet werden.

⁷ Aus dem Entwicklungsprogramm "Umweltmaßnahmen, Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft, Ernährung" (EULLE), August 2017

**Legende**

- Geltungsbereich
- Pflanzung Obstbaum
- Extensives Grünland

Gestaltungsplan Teilgeltungsbereich 4

6.3.4 Teilgeltungsbereich 5

- **Mex4a: Pflanzung Obstbäume**

- Es sind hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste im Anhang anzupflanzen (vgl. nachfolgender Gestaltungsplan) und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die vorgegebenen Abstände des Nachbarschaftsgesetzes RLP zu beachten. Die Obstbäume sind gegen Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Es ist eine Anstanzwarte für Greifvögel zu errichten.
- *Pflege: regelmäßige Durchführung von Erziehungsschnitten im Jugendstadium (bis ca. 10 Jahre Standzeit), mit zunehmendem Alter regelmäßige Durchführung von Instandhaltungsschnitten je nach Erfordernis.*
- Menge: 10 Obstbäume

- **Mex4b: Pflanzung Hecke**

- Es sind, wie in den Gestaltungsplänen dargestellt, dreireihige Strauchhecken gemäß Pflanzschema und Pflanzliste im Anhang als Puffer von Düng- und Spritzeinträgen durch angrenzende Weinbergflächen anzupflanzen. Dabei sind die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetzes RLP zu Weinbauflächen zu beachten. Der Anteil der Strauchfläche an der Gesamtfläche der Maßnahme soll zwecks Offenhaltung der Fläche $\leq 10\%$ betragen.
- *Pflege: in Zeitintervallen von 7 bis 10 Jahren Gehölze abschnittsweise auf den Stock setzen zur Erhaltung der Funktion und Vermeidung der Verkahlung.*
- Menge: 68 lfd. m Hecke

- **Mex4c: Anlage von Lesesteinhaufen**

- An sonnenexponierten Stellen sind strukturierte Steinriegel mit großen Steinen bzw. Hohlräumen im Inneren und kleineren Steinen rundum mit einer Grundfläche von 4 m² Fläche zu errichten.
- *Pflege: Pflege und Erhaltung der Funktion durch Vermeidung der Beschattung oder Verbuschung.*
- Menge: 1 Stück

- **Mex4d: Entwicklung von artenreichem Grünland**

- Die verbleibenden Grünlandflächen sind durch ein- bzw. zweischürige Mahd mit Entfernen des Mahdguts als artenreiches Grünland zu entwickeln. Dabei sind folgende Mahdzeiten zu beachten: erster Schnitt nicht vor 15.06., zweite Schnitt nicht vor 15.08.). Aufkommende Verbuschung ist regelmäßig und auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen zu beseitigen.

Alternativ können die Flächen gemäß Besatzzlüssel für Vertragsnaturschutz „Artenreiches Grünland“⁸ beweidet werden.



Gestaltungsplan Teilgeltungsbereich 5

6.3.5 Teilgeltungsbereich 6

▪ Mex5a: Pflanzung Obstbäume

- Es sind hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste im Anhang anzupflanzen (vgl. nachfolgender Gestaltungsplan) und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die vorgegebenen Abstände des Nachbarschaftsgesetzes RLP zu beachten. Die Obstbäume sind gegen Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Es ist eine Ansitzwarte für Greifvögel zu errichten.
- Pflege: *regelmäßige Durchführung von Erziehungsschnitten im Jugendstadium (bis ca. 10 Jahre Standzeit), mit zunehmendem Alter regelmäßige Durchführung von Instandhaltungsschnitten je nach Erfordernis.*
- Menge: 9 Obstbäume

▪ Mex5b: Pflanzung Hecke

- Es sind, wie in den Gestaltungsplänen dargestellt, dreireihige Strauchhecken gemäß Pflanzschema und Pflanzliste im Anhang als Puffer von Düng- und Spritzeinträgen durch angrenzende Weinbergsflächen anzupflanzen. Dabei sind die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetzes RLP zu Weinbauflächen zu beachten. Der Anteil der Strauchfläche an der Gesamtfläche der Maßnahme soll zwecks Offenhaltung der Fläche $\leq 10\%$ betragen.
- Pflege: *in Zeitintervallen von 7 bis 10 Jahren Gehölze abschnittsweise auf den Stock setzen zur Erhaltung der Funktion und Vermeidung der Verkahlung.*
- Menge: 75 lfd. m Hecke

⁸ Aus dem Entwicklungsprogramm "Umweltmaßnahmen, Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft, Ernährung" (EULLE), August 2017

- **Mex5c: Anlage von Lesesteinhaufen**
 - An sonnenexponierten Stellen sind strukturierte Steinriegel mit großen Steinen bzw. Hohlräumen im Inneren und kleineren Steinen rundum mit einer Grundfläche von 4 m² Fläche zu errichten.
 - Pflege: *Pflege und Erhaltung der Funktion durch Vermeidung der Beschattung oder Verbuschung.*
 - Menge: 1 Stück
- **Mex5d: Entwicklung von artenreichem Grünland**
 - Die verbleibenden Grünlandflächen sind durch ein- bzw. zweischürige Mahd mit Entfernen des Mahdguts als artenreiches Grünland zu entwickeln. Dabei sind folgende Mahdzeiten zu beachten: erster Schnitt nicht vor 15.06., zweite Schnitt nicht vor 15.08.). Aufkommende Verbuschung ist regelmäßig und auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen zu beseitigen. Alternativ können die Flächen gemäß Besatzschlüssel für Vertragsnaturschutz „Artenreiches Grünland“⁹ beweidet werden.

**Legende**

- Geltungsbereich
- Lesesteinhaufen
- Pflanzung Hecke
- Pflanzung Obstbaum
- Extensives Grünland

Gestaltungsplan Teilgeltungsbereich 6

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

7.1.1 Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB wie folgt zugeordnet:

- den Verkehrsflächen: M1,
- den Baugrundstücken: M2.

Die Zuordnung der Maßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2-6 erfolgt anteilig über die Neuversiegelungsrate der Verkehrs- bzw. Bauflächen:

- den Verkehrsflächen (19%),
- den Baugrundstücken (81%).

⁹ Aus dem Entwicklungsprogramm "Umweltmaßnahmen, Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft, Ernährung" (EULLE), August 2017.

8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

- 8.1.1 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in dem mit dem Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Bereich sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

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

Dabei ist

- $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

- 8.1.2 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.
- 8.1.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

8.2 Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen

- 8.2.1 Entlang den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen ist sicherzustellen, dass keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden.
- 8.2.2 Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der Regelungen der TA Lärm die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete nach Ziff. 6.1 vor dem betroffenen Fenster eingehalten werden.

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

- 9.1.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.
- 9.1.2 In diesem Zusammenhang sind bauliche Nutzungen / Maßnahmen im Bereich der Böschungen, Stützmauern oder unterirdischen Stützbauwerke unzulässig, wenn hierdurch die konstruktive Hilfsfunktion für den Straßenkörper nicht mehr erfüllt werden kann.

10 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Hinweis: Unter Berücksichtigung der mit Schreiben vom 04.06.2018 durch den LBM Bad Kreuznach mitgeteilten Ausnahmegenehmigung zur Reduzierung der Bauverbotszone gemäß § 22 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 1 Landesstraßengesetz (LStrG) von den vorgeschriebenen 15 Metern auf 10 Meter, entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung, ergeht nachfolgende Festsetzung:

- 10.1.1 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 in einer Entfernung bis 10 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.

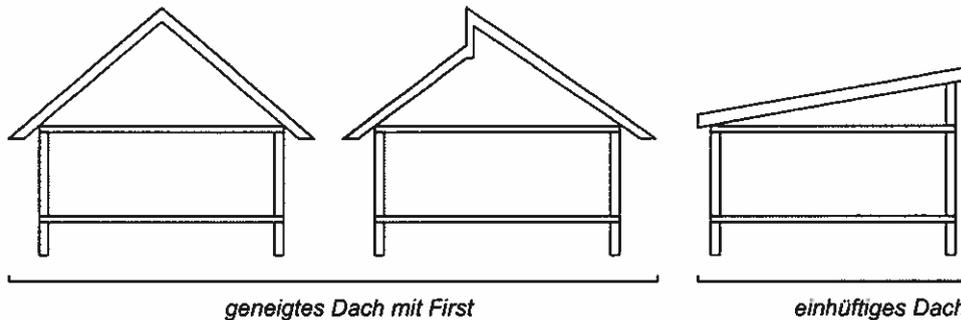
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**(SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

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

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

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**1.1 Dachform und -neigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 1.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer (Hinweis: hierzu zählen auch: gegeneinander versetzte Dächer) mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°.
- 1.1.2 Einhäufige Dächer mit einer Neigung größer 10° bis maximal 20°.
- 1.1.3 Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10°.



Erläuterungsskizze

- 1.1.4 Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.
- 1.1.5 Doppelhaushälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 1.2 Dachaufbauten und Zwerrhäuser**
- 1.2.1 In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten inklusive der Breite von Zwerrhäusern max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.
- 1.2.2 Die Firsthöhe von Zwerrhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.
- 1.3 Staffelgeschosse**
- 1.3.1 Ein Staffelgeschoss ist nur zulässig, wenn dieses gegenüber den freistehenden Außenwänden des Gebäudes allseitig um mindestens ~~1,50 m~~ 0,60 m zurückweicht.
- 1.3.2 Zur Erschließung des Staffelgeschosses erforderliche Treppenhäuser sind von der vorgenannten Festsetzung ausgenommen.
- 1.4 Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern**
- 1.4.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig.
- 1.5 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung**
- 1.5.1 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - uneingeschränkt zulässig.
- 1.5.2 Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.
- 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, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.1.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. breitfugiges Pflaster) zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

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

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen

- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig.
- Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Gesamtgröße von 3,00 m² je Gebäude gestattet.
- Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind je Baugrundstück zulässig:
 - Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
 - Maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons oder einer Werbestele mit einer maximalen Höhe von 2,50 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 2,50 m². Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen.

3.1.2 Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung

- Im Gewerbegebiet ist Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage bis zu einer jeweiligen Gesamtgröße von maximal 9 m² zulässig.

Hinweis: Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie in den Mischgebieten MI1 und MI2, gemäß dem Nutzungskatalog unter A 1.1 bzw. A 1.2 unzulässig.

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

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

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

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

Hinweis: Für sonstige Nutzungen ist entsprechend der jeweiligen Nutzung, die in der „Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ (Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, 24. Juli 2000) angeführte Stellplatzrichtzahl zu beachten. Die Stellplätze sind hierbei auf dem Grundstück oder, sofern öffentlich-rechtlich gesichert, auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**1 Ordnungswidrigkeiten**

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

2 Hinweise zum Baugrund

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

3 Hinweise Schutz des Oberbodens / zu Bodenarbeiten

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- 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, siehe auch § 202 BauGB.
- 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.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

4 Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Roxheim noch bei der Verbandsgemeinde Rüdenheim / 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.

5 Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer 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.

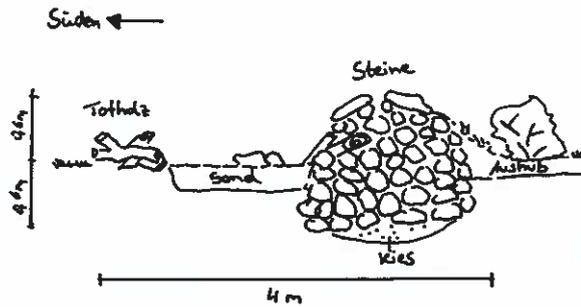
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund 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.

6 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.

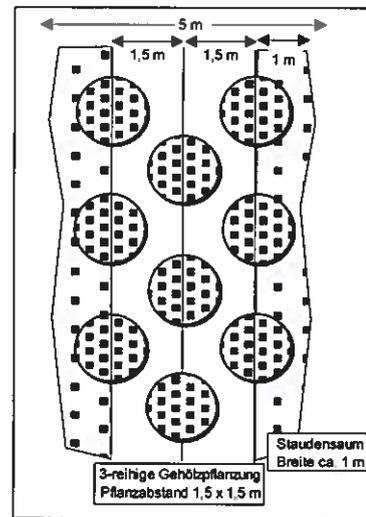
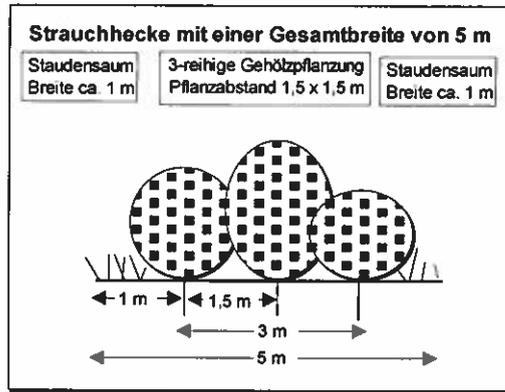
7 Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf Fauna und Flora

- Es ist im Bereich der einzelnen Baufelder vor Baubeginn eine Begehung durch einen geeigneten, fachkundigen Gutachter durchzuführen, ggf. sind Artenschutzmaßnahmen einzuleiten.
- Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutperiode, also nicht zwischen 1. März und 30. September, durchzuführen. Rodungen außerhalb dieses Zeitfensters bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.
- Planungshinweise zur Anlage von Lesesteinhaufen
 - Aushub in Fläche mit wasserdurchlässigem Untergrund auf 4 m² Fläche.
 - Einbringen von groben Steinen von ca. 20-40 cm Durchmesser und Abdecken mit Gestein von ca. 10-20 cm Durchmesser bis ca. 0,6 m über Nullniveau.
 - Plattige Steine Durchmesser dachziegelartig darüber legen, damit trockene Hohlräume entstehen.
 - Es können auch Wurzelstrünke oder dicke Äste zwischen den Steinen eingebaut werden.
 - Schüttung mit Sand
 - Überdeckung des Haufens auf windexponierter Seite mit Rohboden, Holzschnitzel, Laub oder Mähgut.



Schema Lesesteinhau

Planungshinweise zur Anlage von Strauchpflanzungen



Schema Strauchpflanzungen

8 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):

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- 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	Hecken:	
Obstbäume:		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnuss sämlinge	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
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- 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.

- 9 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung**
- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksentwässerung einschließlich der Anschlüsse an den örtlichen Abwasserkanal ist ein entsprechender Entwässerungsantrag bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdeshcim / Nahe, Fachbereich 4 (Verbandsgemeindewerke und Tiefbau) einzureichen.
 - Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.
 - Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.
 - Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Wird das Niederschlagswasser im Haushalt verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.
- 10 Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen**
- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
 - Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen
 - Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdeshcim / Nahe erfragt werden.

11 Hinweise zu Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH

- Die Westnetz GmbH, Regionalservice Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück weist daraufhin,
 - dass geplant ist, um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, ca. 1,5 m lange Strom-Anschlussleitungen, die unter elektrischer Spannung stehen werden, auf die Baugrundstücke zu verlegen. Bei einer späteren Bebauung ist eine Verlängerung der Anschlussleitungen bis zu den Neubauten möglich. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit der Westnetz GmbH begonnen werden.
 - 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 Westnetz GmbH Mitarbeiter sowie die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse vorab zu klären.

12 Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist daraufhin,
 - dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.
 - dass zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich ist.
Die Telekom bittet daher sicherzustellen, dass
 - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
 - in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf zur Verfügung gestellt und diese, sofern erforderlich, durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos gesichert werden,
 - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
 - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

13 Hinweise zu straßenverkehrlichen und -rechtlichen Rahmenbedingungen

- Der LBM Bad Kreuznach hat mit Schreiben vom 04.06.2018 mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingung der Bebauungsplanung zugestimmt wird.

Damit einhergehend erging die Erteilung der erforderlichen Ausnahmegenehmigung zur Reduzierung der Bauverbotszone gemäß § 22 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 1 Landesstraßengesetz (LStrG) von den vorgeschriebenen 15 Metern auf 10 Meter, entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Zu den Bedingungen:

- Bei Realisierung der einzelnen Bauvorhaben ist die reduzierte Bauverbotszone von 10 Metern, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der K 51, einzuhalten.
 - Straßenrechtlich sind auch bei einer zukünftigen Festsetzung eines Verknüpfungsbereiches der Ortsdurchfahrt, wie bereits vorabgestimmt, die anbaurechtlichen Vorschriften des LStrG anzuwenden und zu beachten.
 - Die bauliche Ausgestaltung des Anbindungspunktes „K 51/Wirtschaftsweg“ zwischen Netzknoten (NK) 6112 064 und NK 6112 069 bei Station 0,377 ist entsprechend der vorgelegten Detailplanunterlagen der Dillig | iBU Ingenieurgesellschaft mbH aus März 2018 auszuführen.
 - Die Bauausführung des Zufahrtsbereiches hat in einvernehmlicher Abstimmung mit der vor Ort zuständigen Straßenmeisterei Bad Kreuznach (Soonstraße, 55593 Rüdesheim, Tel.-Nr.: 0671/834014-0, Fax-Nr.: 83401420, E-Mail: sm-badkreuznach@lbm-badkreuznach.rlp.de) zu erfolgen.
 - Die verkehrliche Erschließung der Mischgebietsflächen 1 und 2 sowie der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 hat über die Anbindung an den im südlichen Planbereich gelegenen Kreisverkehrsplatz im Zuge der K 51 und die sich anschließende Stichstraße zu erfolgen.
- Als ergänzenden Hinweis bezüglich der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Plangebietes informiert der LBM Bad Kreuznach darüber hinaus, dass es sich bei einer eventuellen Inanspruchnahme von Straßeneigentum (beispielsweise im Bankett und/oder bei Querung der Kreisstraße) um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 Absatz 1 LStrG handelt.

Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es daher erforderlich, dass zwischen dem antragstellenden Unternehmen und dem Straßenbaulastträger ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Die notwendigen vertraglichen Regelungen und technischen Erfordernisse sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten abzuschließen bzw. abzustimmen. Ein entsprechender Antrag ist an den LBM Bad Kreuznach über die Straßenmeisterei Bad Kreuznach zu richten.

Darüber hinaus ist auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone der K 51 dem Straßenbaulastträger anzuzeigen.

14 Hinweise zur Radonvorsorge

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

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

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2013) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/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-Pfalzgenutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren darauf hin, 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; Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

15 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.

16 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

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

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, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

<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 grö- ßeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

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

Pflanzliste für die Maßnahme M2**Gehölze für die Bepflanzung der Grundstücke**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>	Echter Rotdorn
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Malus floribunda</i>	Zier-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Prunus cerasifera</i>	Blutpflaume
<i>Pyrus calleryana</i>	Chin. Wildbirne
<i>Pyrus salicifolia</i>	Weidenblättr. Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Pflanzliste Geltungsbereich 2-6:**Entwicklung landschaftstypischer Biotope- und Strukturen in Weinbergslagen****Bäume**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Prunus persica</i>	<i>Roter Weinbergspfirsich</i>
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbime
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Sträucher

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

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

AUSFERTIGUNG

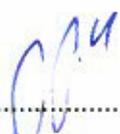
Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Roxheim den 07.11.18


.....
Reinhold Bott
(Ortsbürgermeister)

