



Ortsgemeinde Roxheim / Nahe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gerüstbau Baldes“ (Ober dem Breitenweg - In der Krümmgewann - In der Rossbach, 4. Änderung und Erweiterung)

Verfahren nach § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

ABSCHRIFT

Stimmt mit dem Original überein.

.....
Unterschrift



.....
Dienstsiegel

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biber, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Vorhabenträger



Baldes Gerüstbau GmbH

Hauptstraße 91

55595 Roxheim

Telefon: 0671 / 97089208

E-Mail: info@baldes-gerüstbau.de

Web: www.baldes-gerüstbau.de

Verfahrensführende Kommune



Ortsgemeinde Roxheim / Nahe

vertreten durch die

Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe

Fachbereich 3: Finanzen & Bauen

Nahestraße 63

55593 Rüdesheim

Erstellt durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettling
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biber, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH

Bruchstraße 5 | 67655 Kaiserslautern

Mittelstraße 16 | 68169 Mannheim

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 textlich festgesetzt:

A. FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als „Fläche für Gewerbe“ bestimmt.

Ausschließlich zulässig ist das im Durchführungsvertrag fixierte Vorhaben:

Gerüstbaubetrieb mit untergeordneten sonstigen gewerblichen Nutzungen

Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Baufensters zulässig. Zulässig sind in diesem Zusammenhang Gebäude, die diesem Vorhaben dienen und deren Nutzungen räumlich und funktional diesem zugeordnet sind.

Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und sind ausschließlich innerhalb des in der Planzeichnung ergänzend mit „A“ gekennzeichneten Teil des Baufensters zulässig.

Weitere Nutzungsbereiche sind auf der „Fläche für Gewerbe“ auch außerhalb des Baufensters zulässig - die jeweilige Nutzung ist in der Planzeichnung räumlich und textlich verortet. Dies gilt analog auch für die Errichtung eines Schutzes gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Eine Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen.

2.1. Anzahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Vorhabensgebiet auf mindestens eins (Z=I) und maximal 2 Vollgeschosse (Z=II) begrenzt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen**Begriffsbestimmungen:**

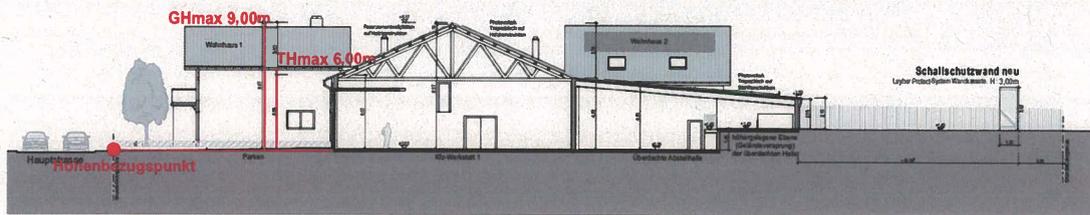
Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Bestandshöhe der Hauptstraße an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 414130.1200, y= 5524250.4089) bestimmt.

Die maximale Traufhöhe (Thmax.) beträgt: 6,00 m.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (Thmax.) wird in diesem Zusammenhang definiert als das senkrecht an der Außenwand, der zur Hauptstraße hin orientieren Fassade, gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe (Ghmax.) beträgt: 9,00 m.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Ghmax.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand, der zur Hauptstraße hin orientieren Fassade, gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion.



Erläuterungsskizze zum Maß der baulichen Nutzung

In den Nutzungsbereichen, die sich außerhalb des festgesetzten Baufensters befinden, ist die maximal zulässige Lager- / Stapel- / Arbeitshöhe dem Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt: Zulässig sind Gebäude mit Grenzabstand jedoch ohne Einschränkung der Länge.

Die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Innerhalb dieser Abgrenzung kann eine Fläche von maximal 1.990 m² in Summe mit Gebäuden überbaut werden.

Außerhalb der mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksfläche sind, mit Ausnahme von

- Regalen zum Lagern von Gerüstbauteilen,
- Einhausungen für Müllbehälter,
- Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser) und zur Vorhaltung von Löschwasser,
- Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie
- Anlagen und Einrichtungen zur Betankung von Fahrzeugen

keine sonstigen gebäudeähnlichen Anlagen zulässig; grundsätzlich jedoch nicht auf der in der Planzeichnung als „Fläche von Bebauung freizuhalten“ gekennzeichneten Fläche.

Insgesamt werden maximal 6.715 m² des Geltungsbereichs als überbaubar bestimmt.

Auf der in der Planzeichnung als „Fläche von Bebauung freizuhalten“ gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Gesamtgröße von max. 30 cbm zulässig, soweit dies mit den getroffenen Regelungen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vereinbar ist.

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den dafür gekennzeichneten Bereichen in der Planzeichnung zulässig. Stellplätze darüber hinaus auch an anderer Stelle, soweit dies in der Planzeichnung als zulässig bestimmt ist.

Satzungsfassung

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Gemäß der Planzeichnung wird eine Schallschutzbauwerk in einer Höhe von 3 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist das anstehende Gelände.

Die Schallschutzbauwerk muss eine Schalldämmung $DL_R > 24 \text{ dB}$ aufweisen. An die Schallabsorption werden keine gesonderten Anforderungen gestellt.

5. Flächen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

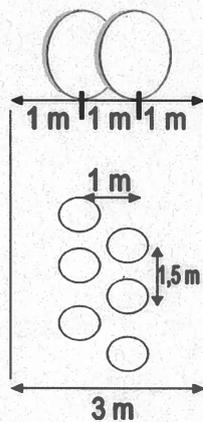
M1: Erhalt von Gehölzen

In den in der Planzeichnung dargestellten Abschnitten ist das vorhandene Gehölz zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Errichtung baulicher Anlagen und sonstige Nutzungen auf der gekennzeichneten Fläche sind unzulässig.

M2: Eingrünung mit zweireihiger Hecke

Auf dem in der Planzeichnung gekennzeichneten 3 m breiten Pflanzstreifen ist eine zweireihige Strauchhecke (geeignete Arten siehe Pflanzliste in Kapitel C) anzulegen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen haben in einem Abstand von 1,50 m zueinander zu erfolgen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Hinweis: Bei der Herstellung der Pflanzflächen dürfen die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) unterschritten werden.

**6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Als Dacheindeckung sind alle Dacheindeckungsmaterialien, mit Ausnahme von grellen, glänzenden oder stark reflektierenden Materialien im Sinne des § 5 LBauO („Verunstaltungsgebot“), zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und / oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen im Sinne des § 5 LBauO („Verunstaltungsgebot“) gestaltet werden.

7. Gestaltungsregelungen

7.1. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung

Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.

7.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Auf dem Grundstück vorhandene Fahrwege sind zur Vermeidung von Staubimmissionen zu befestigen.

Die sonstigen gewerblich genutzten, nicht mit Gebäude überbauten oder als Fahrweg genutzten Grundstücksflächen, sind zur Vermeidung von Staubimmissionen zu befestigen oder zu befeuchten. Alternativ ist auch der Einsatz von Staubbindemitteln zulässig.

7.3. Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Zäunen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Bezugspunkt hierfür ist das anstehende Gelände. Ausnahmsweise darf die maximale Höhe überschritten werden, sofern die Notwendigkeit besteht durch Stützmauern an der Grundstücksgrenze Höhenunterschiede auf dem Grundstück auszugleichen.

7.4. Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen an Gebäuden ist nur an den zur Hauptstraße orientierten Fassadenseiten zulässig.

Die Errichtung von Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, ist ausschließlich in einem Streifen von 10 Metern parallel zur *Hauptstraße* auf dem Vorhabensgrundstück zulässig.

Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind zulässig:

- Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 10,00 m und
- eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons oder einer Werbestele mit einer maximalen Höhe von 3,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 4,50 m².

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

B. 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.
- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

2. Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna

- Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG
 - Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind erforderliche Rodungs- sowie Pflegemaßnahmen auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken.
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist daher durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o.ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.
 - § 24 LNatSchG regelt in Ergänzung zu § 44 Abs. 5 BNatSchG und § 54 Abs. 7 BNatSchG den Nestschutz. Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen. Insbesondere ist aber gemäß § 24 Abs. 3 LNatSchG vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalbennester, Saatkrähen- oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt.
- Empfehlungen zum Klimaschutz
Thermische Gunsteffekte können durch die Wahl heller Bodenbefestigungen und heller Fassadenfarben und / oder durch eine Fassadenbegrünung erzielt werden.
- „Insektenhotel“
Die Errichtung von Nisthilfen für Insekten („Insektenhotel“) wird empfohlen.

Satzungsfassung

- Hinweis zu einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung einer zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden sollten für Außenbeleuchtungen ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung verwendet werden.

3. Hinweise zum Themenbereich „Boden“

3.1. Hinweise zum Baugrund und zu Erdarbeiten

- 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.

3.2. Hinweise zum Schutz des Oberbodens

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. So ist u.a. vor Beginn der Bauarbeiten der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden.
- Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

3.3. Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Ortsgemeinde Roxheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdeshcim / Nahe bekannt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bau-schutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. ge-ruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungs-direktion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.

3.4. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

- 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 könn-ten, ist insbesondere der Beginn großflächiger Erdarbeiten bei der Generaldirek-tion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz vier Wo-chen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de, Fax: 06131-2016-333).

- Darüber hinaus bittet die Fachbehörde um Aufnahme nachfolgender Ausführungen als Auflagen in die Bauausführungspläne:
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
 - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
 - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

3.5. 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, von dem es keine stabilen, sondern nur radioaktive Isotope gibt, sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab

dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

Das StrlSchG definiert hierzu sogenannte Vorsorgegebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden überschritten wird. Dies ist nach gegenwärtigem Sachstand des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in Rheinland-Pfalz in keiner Verbandsgemeinde der Fall.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183/>, zuletzt abgerufen 03/2024.

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

Für den Bereich des Plangebiets wird ein Radonpotenzial von 18,3 angegeben.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ (dies entspricht einem Radonpotential über 44) bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

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

je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

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

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
 - radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
 - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; 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@ifu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

3.6. Hinweise zum Geologiedatengesetz

- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. einer geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal „Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz“ unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.

4. Hinweise zum Brandschutz

- Flächen für die Feuerwehr
- Gemäß § 15 (4) LBauO müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein.
 - Sofern der zweite Rettungsweg über die Kraffahrdreileiter der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Feuerwehrzu- und -durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.
 - Sofern Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten, sowie je nach Erfordernis Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.
 - Einzelheiten zur baulichen Ausführung von Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, müssen den Anforderungen nach

Satzungsfassung

§ 7 der LBauO sowie der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr (Rheinland-Pfalz)“ entsprechen.

- Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Tragfähigkeit von Hofkellerdecken, wie z.B. Decken von Tiefgaragen, ist gesondert gemäß den Vorgaben von Punkt 1 der Richtlinie zu bemessen und auszuführen.
 - Die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten.
 - Begrünungen im Bereich von Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu planen, anzulegen und zu unterhalten, dass diese die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht einschränken.
 - Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass die in der Richtlinie vorgesehenen „Geländestreifen frei von Hindernissen“ bei Aufstellflächen für die Kraftfahrdrehleiter gleichermaßen wie die Aufstellfläche selbst zu befestigen ist.
 - Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben des Bauaufsichtsamtes zu erfolgen.
 - Es bestehen keine Bedenken, am Anfang von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) vorzusehen, wenn sie Verschlüsse erhalten, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können (nicht zu kurze Bügel, $\varnothing < 8\text{mm}$), oder wenn diese mit einer Verschlusseinrichtung gem. DIN 14925 ausgestattet werden.
 - Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
- Löschwasserversorgung
- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 800 l/min (48m³/h) in einem Umkreis von 300 m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Sollten Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen geplant werden, erhöht sich die erforderliche Löschwassermenge auf 96m³/h.
 - Die Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. große, lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserelementnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
 - Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.
 - Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW“ zu planen und

auszuführen. Sie 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.

- Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen.
- Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

5. Hinweise zu Versorgungsleitungen

- Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück, die der Versorgung der vorhandenen Gebäude mit Strom und Gas dienen und auf die bei Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen ist.
- Bestehende Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung des zuständigen Versorgers überbaut werden. Ebenso ist ein Zutrittsrecht zu diesen Anlagen zu gewähren.

6. Hinweise des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach

- Bei der Anbindung der Betriebsfläche an die Hauptstraße (K 51) gilt es zu beachten, dass gemäß Teil B, Ziffer 11.8.1, der Richtlinien für die Benutzung der Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (Nutzungsrichtlinien) - die ebenfalls für Landes- und Kreisstraßen Anwendung finden - für Zufahrten oder Zugänge innerhalb des Erschließungsbereiches einer Ortsdurchfahrt, die gleichzeitig mit baulichen Anlagen errichtet oder ergänzt werden, die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu berücksichtigen sind.
- Darüber hinaus sind gemäß Ziffer 11.8.4 der vor genannten Richtlinien Zufahrten und Zugänge so zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Auch im Hinblick auf den innerhalb der privaten Grünfläche „M 1“ anzulegenden Pflanzstreifen weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass Bepflanzungen und Bebauungen im Zufahrtbereich keine Sichtbehinderung und damit einhergehend keine Verkehrsgefährdung darstellen dürfen; die Sichtdreiecke im Zufahrtbereich sind auf Dauer von Bewuchs und einer Bebauung freizuhalten.
- Dem Straßengelände der Kreisstraße K 51, insbesondere deren Entwässerungseinrichtungen, dürfen keine 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.
- Während der Bauarbeiten auf dem Plangebietsgelände und auch zukünftig darf der öffentliche Verkehrsraum der K 51 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden und der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch das Abstellen von Geräten und durch das Lagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, Verunreinigungen der Kreisstraße, die im Zufahrtbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

Satzungsfassung

- Im Hinblick auf eine mögliche Anbringung von Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist.

Der LBM Bad Kreuznach weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass, sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflektionen kommen sollte, seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen sind, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. der Gemeinde.

7. 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).

C. PFLANZLISTE

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 einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird zudem auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach für den Bereich der Verbandsgemeinde Rüdeshcim seit dem 01.03.2020 in der freien Natur nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4¹ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde. Bei der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die DIN 18916 zu beachten.

Für Garten- und sonstige Freiflächen können hingegen 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.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

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
- 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
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten - Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

¹ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

Satzungsfassung

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

Cornus sanguinea

Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuss

Crataegus monogyna

Eingrifflicher Weißdorn

Euonimus europaeus

Pfaffenhütchen

Rosa canina

Hundsrose

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.



Ausgefertigt:

Roxheim den 03.03.25

Franz Bellmann
(Ortsbürgermeister)