



# Gemeinde Spabrücken

## Bebauungsplan „Hinter der Dörrwiese, Teil II“

### Textliche Festsetzungen

#### Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon : 0631 36158 - 0  
Telefax : 0631 36158 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Spabrücken**  
durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

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

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes textlich festgesetzt:

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO.

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

##### **1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

###### **1.1.1 Zulässig sind:**

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

###### **1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

###### **1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebiets werden und somit nicht zulässig sind:**

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **2 Maß der baulichen Nutzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

##### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)**

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,3.

2.1.2 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 0,4 überschritten werden darf.

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

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige GFZ 0,6.

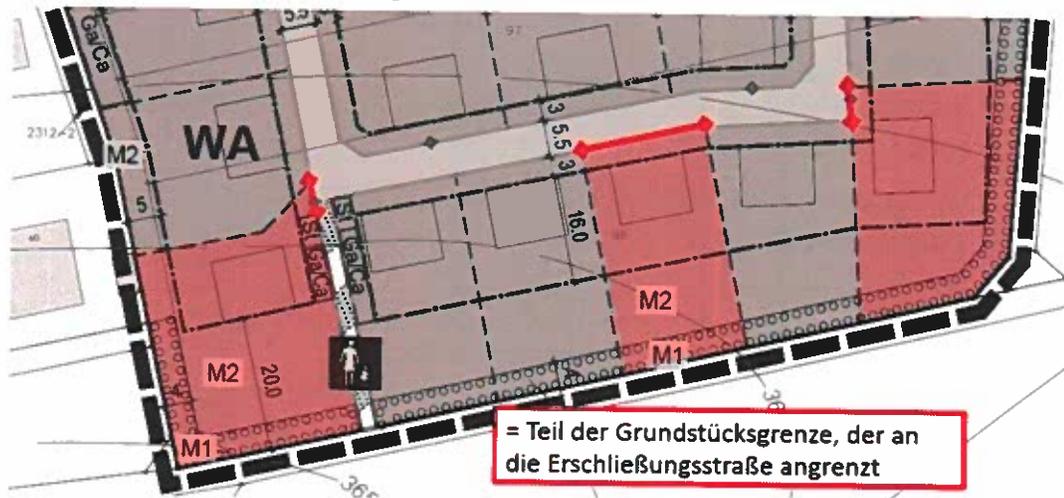
##### **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)**

2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.

## 2.4 Höhe baulicher Anlagen

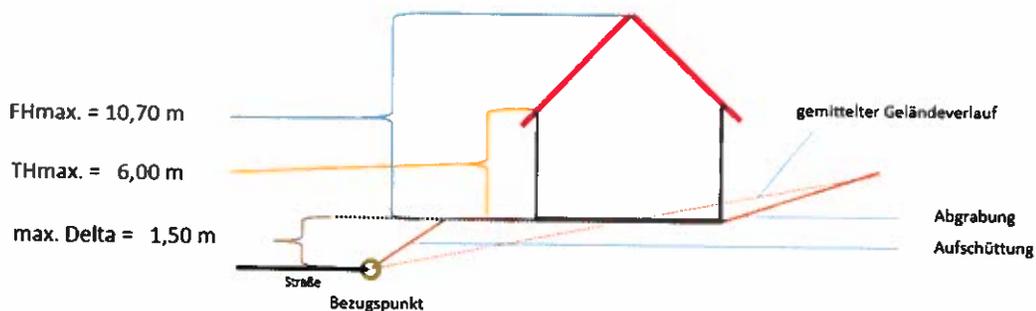
2.4.1 **Bezugspunkt** 0,0 m für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenoberkante der Straßenverkehrsfläche, zu messen in der Mitte des Teils der Grundstücksgrenze, der an die Erschließungsstraße angrenzt.

In der Planzeichnung wurde für Eckgrundstücke die maßgebliche Straße für die Bestimmung des Bezugspunktes gekennzeichnet.



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

Das hierdurch gestattete Delta der Abweichung wird ergänzend auf max. 1,50 m begrenzt.



Beispielhafte Skizze: Anpassung von THmax und FHmax bei Steigung

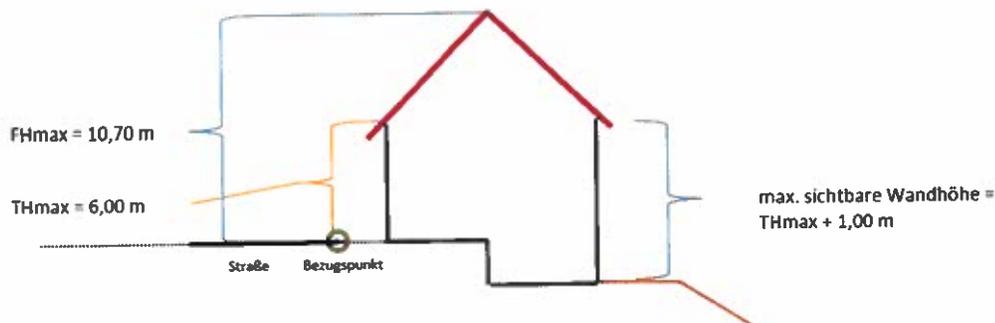
2.4.3 Die maximale **Firsthöhe** (FHmax.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Die max. zulässige Firsthöhe (FHmax) beträgt 10,70 m.

2.4.4 Die maximale **Traufhöhe** (THmax) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die max. zulässige Traufhöhe (THmax) beträgt 6,00 m.

2.4.5 Die **sichtbare Wandhöhe** eines Gebäudes darf auf der gegenüberliegenden Fassadenseite, der zur Ermittlung der Traufhöhe maßgeblichen Fassadenseite des Gebäudes, die zulässige Traufhöhe um max. 1,0 m überschreiten.



Beispielhafte Skizze: Firsthöhe, Traufhöhe und sichtbare Wandhöhe

### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise

3.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

#### 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### 4 Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 1 i.V. mit § 14 BauNVO)

4.1.1 Nebenanlagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden jedoch nur bis zu einer Grundfläche von max. 3,0 % der Grundstücksfläche (Summe aller Nebenanlagen in Form von Gebäuden) und einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.

### 5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 i.V. mit § 12 BauNVO)

5.1.1 Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert in der Planzeichnung dargestellten Flächen zulässig.

5.1.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert in der Planzeichnung dargestellten Flächen und darüber hinaus auch zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche zulässig.

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

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

6.1.1 Je Wohngebäude sind in Einzelhäusern maximal drei Wohnungen zulässig.

6.1.2 In Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

- 7 Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
*siehe Planzeichnung*
- 8 Flächen und 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 (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)**
- 8.1 Die Pflanzliste des Fachbeitrags Naturschutz wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist unter Kapitel D gesondert abgedruckt.**
- 8.2 Landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 1**
- 8.2.1 M1 - Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung**  
Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes und damit zur Einbindung in das Landschaftsbild sind als Maßnahme M1 auf dem in der Planzeichnung festgesetzten 4,0 m breiten Pflanzstreifen mindestens 50 % der Fläche mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß *Pflanzliste A in Kapitel D* anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.  
Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
- 8.2.2 M2 - Begrünung der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet**  
Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß der *Pflanzliste B in Kapitel D* zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.  
Baumstandorte können in die oben beschriebene Maßnahme M1 (Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung) integriert werden.
- 8.3 Externe Ausgleichsfläche im Teilgeltungsbereich 2**
- 8.3.1 M<sub>ex</sub>1 - Entwicklung einer Extensivwiese „In den Mühlcheswiesen“**  
Die Ackerfläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigerender Mittel zur Grünfüttererzeugung ist nicht zulässig.  
*Hinweis: Die Maßnahme ist per Vertrag vom 01.07.2014 zwischen der Ortsgemeinde und der Katholischen Pfarrgemeinde Spabrücken rechtlich gesichert worden (s. Anlage), von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bad Kreuznach als Ausgleichsmaßnahme anerkannt und bereits umgesetzt.*
- 9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- 9.1.1** Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden die durch die Gemeinde durchgeführten landespflegerischen Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 2 und die auf den Ökokontoflächen, die dem Bebauungsplan zugeordnet sind, mit einem Anteil von 74,5 % als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
- 9.1.2** Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraße / Fußweg) werden die durch die Gemeinde durchgeführten landespflegerischen Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 2 und die auf den Ökokontoflächen, die dem Bebauungsplan zugeordnet sind, mit einem Anteil von 25,5 % als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

- 9.1.3 Die dem Wohngebiet anteilig zugeschlagenen Sammelersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde Spabrücken auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

- 1.1.1 Flachdächer, einhöftige Dächer (d.h. einseitig geneigte Pultdächer) sowie „Ein-Dach-Häuser“ (d.h. Gebäude, bei denen die Dachflächen bis unmittelbar über den Erdboden geführt werden) sind unzulässig.
- 1.1.2 Zulässige Dachneigung siehe Planeintrag.
- 1.1.3 Die Dacheindeckung ist nur mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen zulässig.
- 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.

### **2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. -gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

### **3 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

- 3.1.1 Straßenseitige Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) in Form von festen Sockeln oder Mauern, Mauern mit aufgesetzten Zäunen oder in Form von Zäunen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig.

### **4 Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

- 4.1.1 Stützmauern (d.h. Mauern, die dem Abfangen von bergseitig anfallendem Erddruck dienen) und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück sind jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

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

- 5.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximal zulässige Größe von Reklame- und Werbeanlagen beträgt 0,25 m<sup>2</sup>.
- 5.1.2 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist unzulässig.
- 5.1.3 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

- 6 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**
- 6.1.1 Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen bzw. in geeigneter Weise zu umpflanzen.
- 7 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§88 Abs.1 Nr. 8 LBauO)**
- 7.1.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr.8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück herzustellen sind.

**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 Freiflächen- und Bepflanzungsplan**

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

**3 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist 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 (schoener 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. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

**4 Hinweise zur Baugrunduntersuchung**

- 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.

## 5 Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

- 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.
- Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
- Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

## 6 Hinweise zu Drainageanlagen

- Das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhesse-Nahe-Hunsrück gibt folgenden Hinweis zu evtl. bestehenden Drainageanlagen im Plangebiet ab: falls sich auf den Landwirtschaftsflächen im Plangebiet Drainageanlagen befinden sollten, sollten diese wieder ordnungsgemäß an das System angeschlossen werden, damit auf den angrenzenden Flächen keine Staunässe verursacht wird.

## 7 Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Spabrücken noch bei der Verbandsgemeinde Rüdesheim/ Nahe bekannt. 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.

## 8 Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
  - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion 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.

## 9 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):*

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

### *Obstbäume:*

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

### *Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):*

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

### *Beerenobststräucher:*

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

### *Hecken:*

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe 0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

## 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 Rüdesheim / Nahe erfragt werden.

#### **11 Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH**

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet aus diesem Grund sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- in 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 vorgesehen werden.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

#### **12 Hinweise zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und Erdgas**

- Die Westnetz GmbH teilt mit, dass vorgesehen ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und im Zuge des Straßenausbaus Stromleitungen mit zu verlegen. Um nachträglich Straßenaufbrüche zu vermeiden, beabsichtigt die Westnetz GmbH im Plangebiet ca. 1,5 m lange Strom-Anschlussleitungen auf die Baugrundstücke zu verlegen, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden.
- Auf die verlegten Stromanschlüsse auf den Grundstücken ist zu achten, da diese unter elektrischer Spannung stehen.

#### **13 Hinweise Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz**

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz teilt mit, dass die Teilgeltungsbereich 1 und 2 sowie die Ökokontofläche im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Eselsbruch“ liegen. Aktuelle Kenntnisse über die Eigentümerin liegen nicht vor.
- Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

#### 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 2016) 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/qbm 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).

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes Radonpotenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) ermittelt wurde.
- 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 Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt

werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

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

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

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
  - radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
  - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
  - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
  - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
  - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0). Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

## 15 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](http://www.beuth.de)).

## D. PFLANZENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

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

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

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

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten. Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

### 1 M1 - Pflanzliste A:

#### Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung auf privaten Bauflächen

##### Bäume

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

##### Sträucher

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

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

**2 M2 - Pflanzliste B:  
Begrünung der Grundstücksflächen im Allg. Wohngebiet**

Bäume

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

Acer campestre	Feld-Ahorn	
Aesculus x carnea „Briotii“		Rotblühende Rosskastanie
Malus silvestris	Wildapfel	
Malus floribunda	Zier-Apfel	
Prunus avium	Wildkirsche	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne	
Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Sorbus domestica	Speierling	
Sorbus torminalis	Elsbeere	

Sträucher

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

Giftige Pflanzenteile:

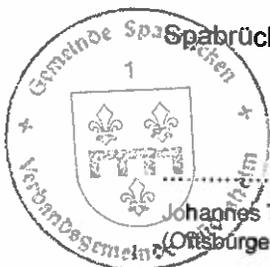
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	
Buddleja davidii	Sommerflieder	alle, wenig giftig
Cornus sanguinea	Hartriegel	Früchte, Blätter wenig giftig
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	alle
Ligustrum vulgare	Liguster	alle
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Früchte schwach giftig
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Weinrose	
Rosa spinosissima	Bibernellrose	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Rinde, Blätter

#### AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 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. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.



Spabrücken, den 27. Dezember 2016

Johannes Thilmann  
(Ortsbürgermeister)