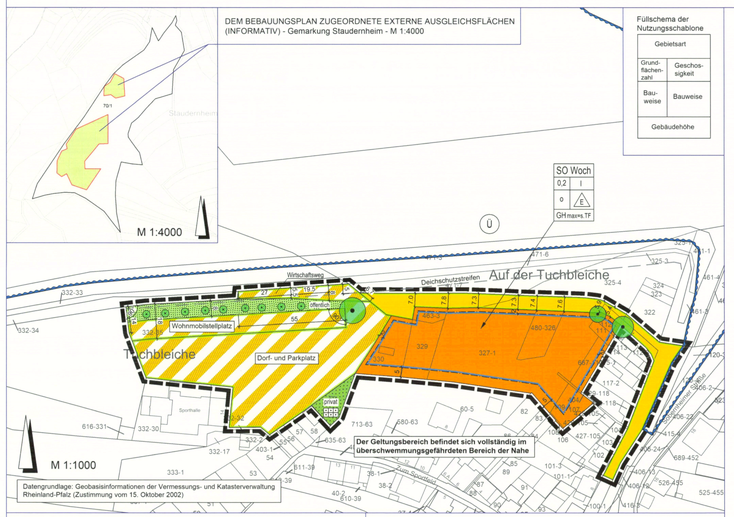
# GEMEINDE STAUDERNHEIM BEBAUUNGSPLAN "TUCHBLEICHE"




## LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO Woch — Sondergebiete die der Erholung dienen; Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH max.ü.TF — Gebäudehöhe, als Höchstmaß - siehe textliche Festsetzung -

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — Einzelhäuser

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Dorf- und Parkplatz — Dorf- und Parkplatz

Wohnmobilstellplatz — Wohnmobilstellplatz

Wirtschaftsweg — Wirtschaftsweg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

privat — Private Grünflächen

öffentlich — Öffentliche Grünflächen

Dauerkleingärten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Informative Plankennzeichnungen

Dreischutzstreifen — Deichschutzstreifen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungsgebiet Nahe

Dem Bebauungsplan zugeordnete externe Ausgleichsflächen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

**1.1. SO = Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)**

Gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO wird als allgemeine Zweckbestimmung für das Sonder-gebiet „Wochenendhausgebiet" festgesetzt.

Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser, in Form von Einzelhäusern zulässig.

*Hinweis: Bei einem Wochenendhaus handelt es sich nicht um eine Dauerwohnung, sondern um „Freizeitwohnen". Freizeitwohnen setzt die Verfügung über eine Hauptwohnung voraus, die nicht in einem solchen Sondergebiet liegt. Das Bewohnen eines Wochenendhauses auf Dauer widerspricht demnach vom Grundsatz her der Zweckbestimmung des Baugebiets. Grundsätzlich sind Wochenendhäuser auf die zeitweilige Erholungsnutzung durch einen festen und begrenzten Personenkreis (typischerweise die Familie des Eigentümers) eingerichtet. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist nicht auf ein Dauerwohnen ausgelegt.*

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

**2.1. Höhe der baulichen Anlagen**

Als **unterer Bezugspunkt** (0,0 m) für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Fahrbahnmitte gedacht der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der Außenwand der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudewand, bestimmt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senk-recht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

Die zulässige Gebäudehöhe (GHmax) beträgt:

- für Gebäude (≤ 10°): 5,50 m,
- für Gebäude (> 10°): 6,50m.

**2.2. Grundflächenzahl (GRZ)**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m § 17 S. 2 BauNVO wird für das zur Erholung dienende Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet" bestimmt, dass eine Überschreitung der maximalen festgesetzten Grundfläche von 0,2 nicht zulässig ist.

**2.3. Maximale Grundfläche**

In dem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet" darf die maximale Grundfläche je Wochenendhaus 40 m², nicht überschreiten. Eine Überdachung von Terrassen/Freisitzen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, darf pro Wochenendhaus 10 m² groß sein. Je Wochenendhaus sind Nebenanlagen, baulichen Anlagen sowie nicht überdachte Stellplätze bis zu einer maximalen Grundfläche (in Summe) bis zu 20 m² zulässig.

**2.4. Anzahl der Vollgeschosse**

Im Wochenendhausgebiet ist maximal ein Vollgeschosse zulässig.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, sind in dem zur Erholung dienende Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet" nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur bis zu einer Größe von 20 m² je Baugrundstück zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind im SO-WOCH unzulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des zur Erholung dienenden Sondergebiet „Wochenendhausgebiet" sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, sind nicht überdachte Stellplätze zulässig.

**4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**4.1. Öffentliche Verkehrsfläche**

*Siehe Planzeichnung.*

**4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze"**

*Siehe Planzeichnung.*

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze" darf ausschließlich als Wohnmobilstellplatz (Kurzeiteplatz) genutzt werden.

Zulässig ist hierbei ebenso die Errichtung von Ver- und Entsorgungsstationen (Strom, Frischwasser, Abwasser, Abfall).

**4.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Dorf- und Parkplatz"**

*Siehe Planzeichnung.*

**5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

**5.1. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*Siehe Planzeichnung.*

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist das Aufstellen und Errichten von Sitzgelegenheiten zum Aufenthalt in naturnaher Gestaltung zulässig.

**5.2. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten"**

*Siehe Planzeichnung.*

**6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

**6.1. Maßnahme M1 - Erhalt von Gehölzen**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe sind die zum Erhalt festgesetzten Gehölze einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten. In Bereichen, in denen die Baukörper bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Ersatzpflanzung festsetzt, ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

*Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.*

**6.2. Maßnahme M2 - Begrünung der Stellplatzflächen**

Auf der Fläche für Dorf- und Parkplatz sind ergänzend zu den festgesetzten Bäumen insgesamt 10 Laubbaum-Hochstämme (gemäß Pflanzliste 1 (siehe Kapitel D) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) zu pflanzen.

Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind ggf. gegen Anfahren zu schützen.

Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

**6.3. Maßnahme M3 - Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Je Wochenendhausbaugrundstück ist mindestens 1 Laub- bzw. Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 (siehe Kapitel D) zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig.

Vorgärten sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies-, Stein- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird.

*Hinweis: Eine Ausbringung von insektenhotels sowie Vogel-/Fledermauskästen wird empfohlen.*

**6.4. Maßnahme M4 - Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 12° Neigung) sind zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste 3 (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Von der Pflanzpflicht ausgenommen sind verglaste Flächen sowie technische Aufbauten mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Module/reihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

*Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.*

**6.5. Maßnahme M5- Tierfreundliches Beleuchtungskonzept**

Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- und Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Die Abstrahlreinrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0 %).

Leuchten sind so niedrig wie möglich anzubringen.

Es sind nur vollständig geschlossene Leuchtkörper zu verwenden.

**6.6. Maßnahme M6- Bodenabstand von Zaunanlagen**

Es ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Zaununterkante einzuhalten. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich nicht zulässig.

**7. Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 Halbs. 2 BauGB)**

Neben den im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird dem Eingriff eine Ausgleichsmaßnahme „A" auf der Parzelle 70/1 der Flur 22 in der Gemarkung Staudernheim mit einem Umfang von 10.100 m² zugeordnet.[1]

Öffentliche Grundstücksflächen

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden:

- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (M1, M2, M5 und M6) sowie
- ein Anteil von 74,31 % an der dem Bebauungsplan zugeordneten externen Ausgleichfläche „A" als Sammelersatzmaßnahme

zugeordnet.

Sondergebiet „Wochenendhausgebiet

Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet" werden:

- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (M1, M3, M4, M5 und M6) sowie
- ein Anteil von 25,69 % an der dem Bebauungsplan zugeordneten externen Ausgleichfläche „A" als Sammelersatzmaßnahme

zugeordnet.

[1] Hinweis: Die Umsetzung der Maßnahme und deren langfristige Pflege erfolgen durch die Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Bad Kreuznach

### 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) Rheinland-Pfalz.

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)**

Zulässig sind im Plangebiet:

- Flachdächer mit einer Neigung bis 10°,
- einhüftige Dächer mit einer Neigung von größer 10° - 20°,
- gewalmte Dächer mit einer Dachneigung von größer 20° - 45°.

Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der First/linie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie d Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

**1.2. Materialien im Dachbereich**

Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen sowie als begrünte Dach zulässig.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind grundsätzlich unzulässig.

**1.3. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Energie- sowie zur Wärmeversgewinnung auf dem Dach sind, unter ergänzender Berücksichtigung der Festsetzung 6.4 zulässig.

**1.4 Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) nicht zulässig.

**2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig mit einem Versiegelungsgrad von maximal 0,7 zulässig.

*Hinweis: Aufgrund kleinklimatischer sowie entwässerungstechnischer Vorteile wird empfohlen, eine der mittlerweile technisch erprobten zahlreichen Dachbegrünungsarten mit Rasenanteil zu verwenden.*

**3. Sonstige baurordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)**

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich zu integrieren oder soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

**4. Einfriedungen (§ 88 Abs.1 N.3 LBauO)**

Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich in Form von Hecken und Zaunanlagen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze dürfen Zaunanlagen eine Höhe von maximal 1,20 m aufweisen und sind als sog. offene Einfriedung herzustellen. Als offene Einfriedung gelten solche, die mindestens 70 v.H. offene Fläche aufweisen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand erwecken.

### 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 Artenschutz**

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz in der „Schonzeit" vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und sonstige Gehölze, ausgenommen oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4. BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG gelten jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.
- Die Eingriffsregelung gemäß § 13 -17 BNatSchG gilt im privaten und kommunalen Bereich bei der Entfernung von Gehölzen und Bäumen auch im Bebauungsgebiet. Geplante Entfernungen von Gehölzen und Bäumen sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorzulegen.
- Am 16.10.2015 trat für Rheinland-Pfalz das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.Oktober 2015 und damit auch der in Ergänzung zu § 44 Abs. 5 und § 54 Abs. 7 BNatSchG stehende § 24 Nestschutz in Kraft. Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung ist denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng 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 (§ 24 Abs.3 LNatSchG).
- Der Abriss der Gebäude ist zur Vermeidung von Bauverzögerungen bei der Baufeldfreimachung in den Zeitraum vom 1. Oktober- bis Ende Februar zu legen.
- Bei der Planung von größere Glasfronten sollte die Thematik Vogelschlag berücksichtigt werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe beispielsweise Broschüre „vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte). Ein entsprechender Druck bzw. eine entsprechende Folierung kann auch ein gestalterisches Mittel sein, um das Gebäude optisch aufzuwerten und interessant zu gestalten. Wirkungslos hingegen sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten. Das Thema sollte frühzeitig schon in die Planungen von Gebäuden einfließen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann sehr teuer, aber ggf. aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein.
- An jedem neu gebauten Gebäude sollte mindestens ein Fledermauskasten sowie ein Vogelnistkasten (aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen) angebracht werden.
- Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe anzubringen.
- Wurfnetzter
- Die Aufenbereiche entlang der Nahe stellen ein bekanntes Vorkommensgebiet der Wurfenatter dar. Aufgrund der zwischen dem Änderungsbereich und der Nahe vorhandenen räumliche Distanz von ca. 30 bis 50 Metern und dem Fehlen von geeigneten Habitatstrukturen ist ein dauerhaftes Vorkommen im Plangebiet zwar unwahrscheinlich, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dementsprechend sei an dieser Stelle auf § 44 BNatSchG verwiesen, welcher immer zu beachten ist - also auch bspw. im Zuge eines konkreten Bauvorhabens.
- Amphibien-Wanderwege
  Unter Berücksichtigung im Umfeld des Änderungsbereichs vorhandener Biotopstrukturen (Tümpel im Bereich der Grundbachmündung in die Nahe) kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Frühjahr und im Herbst eines Jahres Amphibien das Gebiet durchwandern. Insbesondere bei Baumaßnahmen in diesen Jahreszeiten ist daher ein besonderes Augenmerk auf diese Tierarten zu legen.
- § 41a BNatSchG (Hinweis noch nicht in Kraft getreten)
  Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.

**3. Hinweise zum Baugrund / Bodenarbeiten**

- 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.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

**4. Hinweise zum Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben 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 (schonen-der Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

**5. Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen**

**5.1. Hinweise zu Gewässer**

- Das Plangebiet wird nördlich durch die Nahe, einem Gewässer I. Ordnung und östlich durch den Grundbach (Gewässer III. Ordnung) begrenzt. Nach § 36 WHG i. V. m. § 31 LWG erfolgt die Erteilung der Genehmigung bei Anlagen in 40m-Bereich eines Gewässers I. Ordnung und bei Anlagen im 10m Bereich eines Gewässer III. Ordnung jeweils durch die Untere Wasserbehörde.

**5.2. Hinweise zum Überschwemmungsgebiet/überschwemmungsgefährdeten Bereich der Nahe**

- Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines durch Überschwemmungsgefährdeten Bereich des Überschwemmungsgebiets (sog. Risikogebiet im Sinne des § 73 WHG; hier: nachrichtliches Überschwemmungsgebiet) der Nahe. Dieser Bereich kann bei extremen Hochwasserereignissen (der erneut Verlagen der Hochwasserlinie) überflutet werden. Die Verbote des Wasserhaushaltsgesetzes (z.B. § 78 Abs. 1 WHG: keine Ausweisung von neuen Baugebieten) finden in diesen Bereichen jedoch keine Anwendung. Bei länger anhaltendem Hochwasser kann es in dem landseitig vom Deich liegenden, geschützten Bereichen dennoch zur Ausbildung von Wasserflächen kommen. Diese sind jedoch durch ansteigendes Grundwasser und nicht durch eine Überschwemmung der Fläche. Diese Flächen werden deshalb auch nicht als Überschwemmungsgebiet mit Rechtswirkung festgesetzt.
- Gemäß den Hochwassergefahrenkarten kann es im Plangebiet bereichsweise zu Wasserstiefen von 1-2m kommen. Im überschwemmungsgefährdeten Bereich wird empfohlen bei baulichen Maßnahmen eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden, um das Schadenspotential bei einem Extremereignis möglichst gering zu halten. Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung des Schadenpotentials wären z.B. Wassersperren außerhalb eines Gebäudes oder Abdichtungen, bauliche Maßnahmen gegen Auftrieb oder Unterspülung, Auswahl geeigneter Baustoffe, hochwasserangepasste Raumnutzung sowie hochwasserangepasste Elektroinstallation und Heizungsanlage.
- Gemäß Artikel 1, Nr. 1 f § 78 b Wasserhaushaltsgesetz II, welches zum 5. Januar 2018 in Kraft trat, ist auch in Risikogebieten der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen. Dies bedeutet, dass - analog zu Heizölverbraucheranlagen gem. § 78 c Hochwasserschutzgesetz II - die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. die Erdtanks zur Lagerung der Kraftstoffe) entsprechend hochwassersicher zu errichten sind. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach wird empfohlen.

  *Empfehlung: Für den Bereich der Wohnmobilstellplätze ist eine Beschilderung zu empfehlen, die auf die potenzielle Überflutungsgefahr hinweist.*

**5.3. Hinweis zu Starkregen**

- Das Plangebiet ist teilweise potentiell von Überflutungen nach Starkregen gefährdet. Abflusswonnen sollten von Bebauung freigehalten werden. Neubauten sollten in einer, an möglichte Überflutungen angepassten Bauweise errichtet werden. Zudem sollten geeignete Maßnahmen wie Notwasserwege u.a. ergriffen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss des Wassers durch die Bebauung ermöglichen.

**5.4. Hinweise zum Hochwasserschutzdeich**

- Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an den vorhandenen Hochwasserschutzdeich. Im Bereich der Deichanlage ist nach DIN 19712 ein mindestens 5,00 m breiter vom Deichfuß beginnender Deichschutzstreifen erforderlich. Der in der Planzeichnung dargestellte Deichschutzstreifen dient der Deichüberwachung, -unterhaltung und -verteidigung. Die vorhandene Grasnarbe ist existenziell für die Standsicherheit des Deiches sowie für die Gefahrenabwehr der Deichanlage. Der Deichschutzstreifen ist vollständig von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen jeglicher Art, wie beispielsweise Versorgungsleitungen, Umfahrten, Entwässerungseinrichtungen, Versickerungsmulden, etc. freizuhalten. Ferner sind die Lagerung von Gegenständen, eine Bepflanzung von Gehölzen und Sträuchern, sowie anderweitige Maßnahmen, welche die Grasnarbe schädigen können, zu unterlassen. Auf- und Abgrabungen in diesem Bereich verändern die Abwehrfähigkeit des Deiches und sind verboten. Leitungen (Rohre und Kabel) müssen einen Abstand von mindestens 5 m, grundsätzlich aber das Zweifache der Bauwerkshöhe, vom landseitigen Deichfuß einhalten.

**5.5. Hinweise zur Oberflächenwasserbewirtschaftung**

- Gemäß § 2 LWG sowie § 5 WHG ist jeder verpflichtet, mit Wasser sparsam und sorgfältig umzugehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.
- Der Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG ist zu überprüfen. Bei direkter oder indirekter Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden, wobei der erforderliche Rückhalteraum in der Regel für ein 20-jährliches Regenereignis zu bemessen ist. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist dieselbe Jährlichkeit anzuwenden.
- Durch das geplante Vorhaben wird die Wasserführung beeinträchtigt. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
- Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Der Grad der Versiegelung ist daher möglichst gering zu halten. Nicht klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes ist daher wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasser-wirtschaftliche Belange entgegenstehen
- Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.
- Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NKW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundstätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B. Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden oder profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.
- Für potentiell verunreinigtes NW (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.
- Für die Gewässernutzung besteht die Notwenigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

**