

ORTSGEMEINDE STAUDERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„IN DEN NEUNVIERTEL“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis

1	AUSFERTIGUNGSVERMERK	4
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB	5
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	5
2.1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB	6
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB.....	7
2.1.5	Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB	7
2.1.6	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB	7
2.1.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB ...	8
2.1.8	Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB.....	8
2.1.9	Öffentliche Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB	8
2.1.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB.....	8
2.1.11	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB	12
2.2	Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB) 13	
2.2.1	Einfriedungen.....	13
3	HINWEISE	14
3.1	Landespflegerische Vermeidungsmaßnahmen	14
3.1.1	Bodenschutz (V_1)	14
3.1.2	Gehölzrodungen (V_2).....	14
3.1.3	Bauzeitenregelung zum Schutz von Bodenbrüter (V_3)	14
3.1.4	Vermeidungsmaßnahme zur Lichtverschmutzung (V_4)	15
3.2	Nachbarrechtsgesetz.....	15
3.3	Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG	15
3.4	Ingenieurgeologie	16
3.5	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen.....	16
3.6	Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken	16

3.7	Glasfaseranbindung	17
3.8	Telekommunikation	17
3.9	Brandschutz	18
3.10	Klimaschutz.....	20
3.11	Kulturdenkmäler	21
3.12	Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung	22
3.13	Drainageleitungen.....	23
3.14	Landesstraßengesetz	23
3.15	Bedingungen des Landesbetrieb Mobilität (LBM)	23
3.16	Zusammenfassung des schalltechnischen Gutachtens	28
	3.16.1 Verkehrslärm.....	28
	3.16.2 Zunahme des Verkehrslärms.....	29
4	PFLANZENLISTE.....	31



1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Staudernheim, den 12. Aug. 2025

Philipp Geib
Ortsbürgermeister



4

BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs.3 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 24 Abs.3 GemO erfolgte am 21. Aug. 2025 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Nahe-Glan Nr. 34

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Staudernheim, den 21. Aug. 2025

Philipp Geib
Ortsbürgermeister



2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO festgesetzt. Die nach §4 BauNVO zulässigen Nutzungen werden wie folgt beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §4 Abs.2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß §1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO wird nicht eingeschränkt.

Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet Räume zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß §16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Baugebietsteil	Baugebietsart	Bauweise	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschossflä- chenzahl (GFZ)	Zahl der Voll- geschosse	Maximale Ge- bäudehöhe
A	WA	o	0,3	0,6	II	12,00 m
B	WA	o	0,3	0,9	III	14,00 m
C	WA	E	0,3	0,6	II	9,00m

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO i.V.m. §21a BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Garagengeschosse (bspw. als Tiefgarage) bleiben gemäß §21a Abs.4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenlage in m über NN der ausgebauten Straßenverkehrsfläche (OK Straßenausbau in Straßenmitte) der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der – der Erschließungsstraße zugewandten – Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Gebäudes (Firstpunkt bei geneigten Dächern, bei Flachdächern inklusive Attika). Das Maß ist an der Außenwand in Gebäudemitte zu nehmen. Sollten Staffelgeschosse zur Anwendung kommen, ist das Maß zur Oberkante des Staffelgeschosses zu nehmen.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf die Maße entsprechend der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) wird wie folgt definiert:

- Die in der Planzeichnung festgesetzte offene Bauweise o (§22 Abs.2 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Länge.

- Die in der Planzeichnung festgesetzte Bauweise E (§22 Abs.2 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

2.1.5 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Freistehende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zu einem umbauten Raum von max. 20 m³ (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) je Baugrundstück zulässig.

Auf den privaten Grundstücken, die an den Außenbereich angrenzen, sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der rückwärtigen zum Außenbereich angrenzenden Grundstücksgrenze keine Nebenanlagen zulässig.

2.1.6 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

In allen Baugebietsteilen sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze¹ innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche (hintere Baugrenze auf dem jeweiligen Grundstück gemessen von der Erschließungsseite).

Der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand bzw. Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

¹ **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

Carports sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können.

Überdachte Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.

2.1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als „Fußweg“ festgesetzt.

Eine Erschließung von Grundstücken über den festgesetzten Fußweg ist nicht zulässig.

Wege zu Regenwasserrückhalteflächen können für Pflegemaßnahmen an den Rückhalteflächen befahren werden.

2.1.8 Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Die Flächen und Anlagen zur Rückhaltung des Regenwassers und unverschmutzten Oberflächenwassers sind entsprechend den Vorgaben des siedlungswasserwirtschaftlichen Begleitplanes herzustellen. Ausbau und technische Realisierung regelt der siedlungswasserwirtschaftliche Planungsbeitrag.

Die Flächen sind entsprechend den Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB naturnah zu begrünen, zu schützen, zu pflegen und die Eingrünung dauerhaft zu erhalten.

2.1.9 Öffentliche Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung "Mehrgenerationenplatz" festgesetzt.

Die Herstellung von Fußwegen, kleinen Plätzen, Spiel- und Wasserflächen und anderen der Erholung dienenden Einrichtungen ist zulässig. Ebenso zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Landschaftsgestaltung. Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und in extensiver Weise zu unterhalten.

2.1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (A_1)

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden:

Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Vorgarten ist zu begrünen, sofern er nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt wird. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Pro Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum entsprechend der Artenliste im Vorgarten zu pflanzen.

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit Drahtzäunen - zulässig. Hecken ausschließlich aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Immergrüne Straucharten sind ausschließlich im Verbund mit laubwerfenden Gehölzen entsprechend der Artenliste im Anhang zulässig, dabei darf der Anteil der immergrünen Sträucher 50% nicht überschreiten. Eine Auswahlliste von laubwerfenden und immergrünen Gehölzen kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Naturnahe Anlage der Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung (A_2)

Die Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung sind naturnah anzulegen. Erdmulden und offene Gräben sind landschaftsgerecht auszuformen und mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Artenliste im Anhang zu gestalten und einzubinden. Einfriedungen mittels Drahtzäune sind mit Heckenstraucharten entsprechend der Artenliste einzugrünen.

Die offenen Gräben sind mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Zur Bepflanzung sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Pro 10 lfdm. Grabenlänge sind 4 Laubgehölze anzupflanzen.

Durchzuführende Maßnahmen (Grabenbepflanzung)

- Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen (auch mit Weidenstecklingen als Initialbepflanzung)
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Sträucher (regelmäßiges abschnittweises „Auf den Stock setzen“), Schutz gegen Wildverbiss ggf. mit Fegemanschetten,
- Es sind geringwüchsige Arten zu verwenden, die die Vorgaben des Nachbarschaftsrechts erfüllen.

Zu verwendende Pflanzenarten (Arten der Hartholzaue)²:

Corylus avelana – Haselnuss	Salix aurita – Öhrchenweide
Hippophae hamnoides – Sanddorn	Salix elaeagnos – Lavendelweide
Ligustrum vulgare – Liguster	Salix nigricans – Schwarzweide
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Salix triandra – Mandelweide
Prunus spinosa – Schlehe	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Parkanlage mit besonderem Schwerpunkt der Biodiversität (A_3)

Die Planung des Multifunktionsplatzes sollte auch dem Biodiversitätsgedanken Rechnung tragen:

- Alle „harten“ Einfriedungen (Stützmauern, Beeteinfassungen etc.) sind als unverfugte Natursteinmauern umzusetzen. Als Steine sind ausschließlich regionaltypische Sorten zu verwenden. Natursteinmauern sind ein typischer Bestandteil der Region und bieten für Reptilien und Insekten wichtige Habitate.
- Wegeflächen sind ausschließlich in wassergebundener Form zu befestigen. Die Materialien (Splitt, Kies, Schotter, Holzhäcksels, Holzscheiben, Steintrittplatten) sind aus regionalen Quellen zu beschaffen. Die wassergebundene Befestigung minimiert die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nicht zulässig. Zur Befestigung können versickerungsfähige Materialien wie bspw. offenfugiges Natursteinpflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen verwendet werden. Rasengittersteine sind nicht zulässig.
- Bei einer Neueinsaat von Freiflächen sind ausschließlich Regiosaatgutmischungen zu verwenden (HK9, Grundmischung UG), reine Rasenflächen sind nur in Kombination mit blütenreichen Säumen und Randstreifen zulässig (Betretungs- und Betrachtungsgrün).
- Zur Baum- und Strauchbepflanzung sind ausschließlich die in der Artenliste aufgeführten Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze und hartlaubige Gehölze sind generell unzulässig. Bei einer Bepflanzung mit großkronigen Bäumen ist die Luftzirkulation zu beachten (keine Querriegel).
- Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind so durchzuführen, dass keine überschüssigen Bodenmassen entstehen und Böschungen landschaftsrecht ausgeformt werden.
- Flächenvollversiegelungen innerhalb der Parkanlage mit Ausnahmen von Fundamenten für Spielgeräte sind nicht zulässig.

Anlage von neuen Gehölz-Leitstrukturen (A_4)

Die Grünflächen zur K61 sind mit Strauch- und Baumhecken anzupflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung von Strauch- und Baumhecken ist mit einer Breite von mindestens 6 m mit beidseitigem Saumstreifen von mindestens 1 m festgelegt.

Die verkehrstechnischen Vorgaben sind entlang der K61 zu beachten.

Durchzuführende Maßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten und ortstypischen Strauchgehölzen entsprechend der Artenliste
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Strauchhecken / Baumhecken als Leitstrukturen,

- Pflanzqualitäten und -ausführung: leichte Sträucher, 2xv, 70-120 Schutz gegen Wildverbiss durch umlaufenden Wildschutzzaun (Knotengeflechtzaun)
- Errichtung von Greifvogelkrücken alle 30 lfd. m aus unbehandeltem Stangenholz, deren Ansetzhöhen die Leittriebsspitzen der neu gepflanzten Bäume um mindestens 1 m überragen. Dies verhindert das Abbrechen von Leittrieben durch ansitzende Vögel wie insbesondere Mäusebussard sowie Saat- und Rabenkrähe
- Offenhaltung der Pflanzfläche während der ersten 5 Jahre (frei von Krautbewuchs). Eine flache Abdeckung mit organischem Material ist erwünscht, z. B. Holzhackschnitzel
- Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m, Breite der Hecken 6 m mit allseitig umlaufenden Wiesensaum von 1 m

Entwicklung von artenreichen Wiesengesellschaften (A_5)

Auf der festgesetzten Parzelle (Gemarkung Staudernheim, Flur 7, Parzelle 71/8) ist das Grünland (EA1) im Sinne einer Entwicklung von Glatthaferwiesen zu entwickeln. Entwicklungsziel sind hochwertige, blütenreiche Wiesengesellschaften (Glatthaferwiese - Mittelgebirgsausbildung) entsprechend EA1/os.

Die einzelnen Maßnahmenbestandteile sind im Folgenden aufgeführt und dienen zur Information des Bewirtschafters.

- die Fläche ist maximal zweimal im jeweiligen Verpflichtungsjahr zu mähen und / oder zu beweiden,
- zur Verhinderung einer weiteren Ausbreitung der Neophyten *Impatiens glandulifera* (Indisches Springkraut), *Bunias orientalis* (Orientalische Zackenschote) und *Heracleum mantegazzianum* (Riesen-Bärenklau) ist eine vorgeschaltete frühzeitige Mahd geboten, das Mähgut der Neophyten ist direkt von der Fläche zu entfernen
- das Mähgut der regulären Mahd ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen,
- gestattet ist die ganzjährige Beweidung, unter Einhaltung des zulässigen Viehbesatzes, bei ausschließlicher Beweidung ist der Viehbesatz von mind. 0,3 und max. 1,2 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres einzuhalten, im Falle der Mähweidenutzung oder der ganzjährigen Beweidung mit Robustrindern darf der Viehbesatz 0,6 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres nicht überschreiten,
- Stickstoffdüngung ist verboten, Düngung mit Festmist ist gestattet, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Grünlandpflege ist in der Zeit vom 1. November eines Jahres bis zum 15. April des Folgejahres zulässig,
- Ausbesserung der Grasnarbe nur umbruchlos,
- Einsatz eines „Wildretters“
- die Zufütterung auf den Flächen mit Ausnahme von Mineralstoffen ist nicht zulässig,
- sonstige Flächennutzungen sind nicht zulässig,

- Veränderung des Bodenreliefs und der Umbruch ist verboten, Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Drainierungen) sind nicht zulässig,
- Vorhandene Be- und Entwässerungseinrichtungen dürfen ordnungsgemäß unterhalten werden, die Beregnung der Fläche ist nicht zulässig.
- Die sonstigen Biotope im Geltungsbereich (Kleingehölze, Annuellenfluren) sind einer freien Sukzession entlang der Nahe zu überlassen.

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

Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens³ sind folgende Vorgaben zu beachten:

Das schalltechnische Gutachten empfiehlt die Ausführung der Außenbauteile mit einem für die Lärmbelastung ausreichenden Schalldämmmaß sowie den Einbau von schallgedämmten Lüftern oder gleichwertigen Maßnahmen technischer Art in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in weiten Teilen des Plangebietes.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel in Bereichen mit geplanter Wohnbebauung betragen maximal 63 dB(A). Unter Berücksichtigung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen ergibt sich das erforderlich gesamte Bauschall-Dämmmaß R'_{wgges} . Im Plangebiet ist somit ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'_{wgges} der Außenbauteile von maximal 33 dB(A) erforderlich. Da Bauschall-Dämmmaße R'_{wgges} von bis zu 35 dB für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der heutigen Bauweise durch die geltende Wärmeschutzbestimmungen i. d. R. eingehalten werden, ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Bis zu einer Tiefe von ca. 80 m werden im Plangebiet Beurteilungspegel über 45 dB(A) ermittelt. Bei Beurteilungspegeln in dieser Größenordnung ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund sind an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume schalldämmende Lüfter oder technische Maßnahmen vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

³ Quelle: Konzept db plus GmbH (2023): Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „In den Neunviertel“ Staudernheim

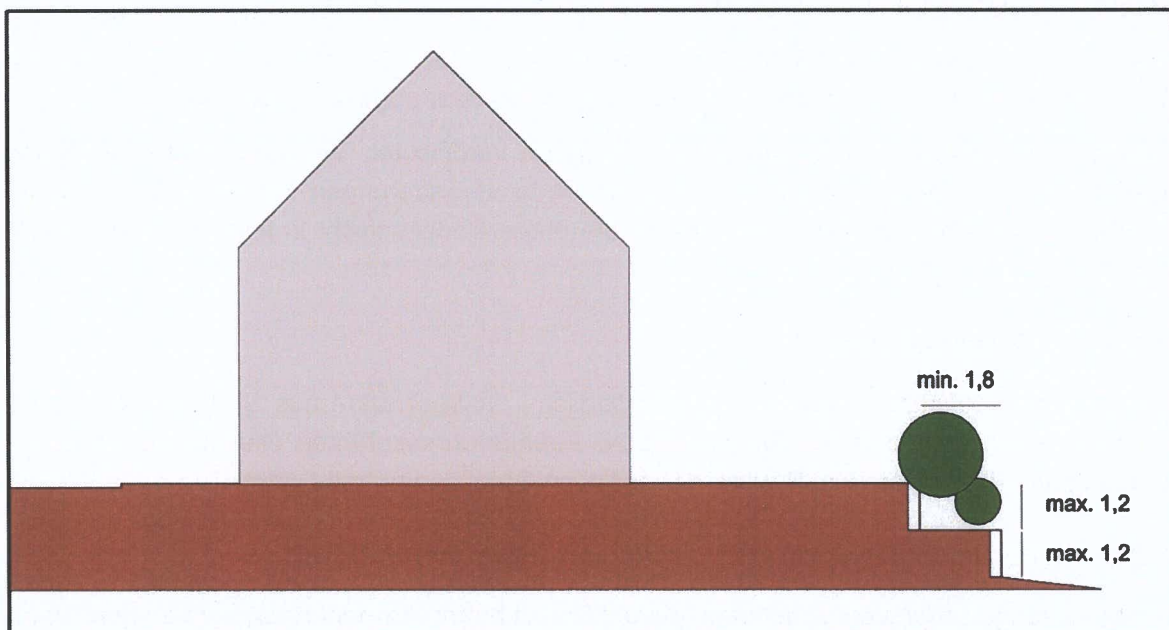
2.2 Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

2.2.1 Einfriedungen

Für die Bepflanzung mit Hecken gelten die Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (siehe dort). Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen.

Einfriedungen sind auf der rückwärtigen straßenabgewandten Grundstücksfläche bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Es gelten hier die Vorgaben des LBauO.

Einfriedungen auf der rückwärtigen straßenabgewandten Grundstücksfläche in Form von festen Sockeln oder Mauern werden auf eine Gesamthöhe von max. 1,20 m beschränkt. Sind höhere Stützmauern auf einem Grundstück erforderlich, müssen sie gestaffelt werden. Die Abschnitte müssen mindestens 1,80 m gegenüber dem jeweils darunter liegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.



3 Hinweise

3.1 Landespflegerische Vermeidungsmaßnahmen

3.1.1 Bodenschutz (V_1)

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern.

Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen.

Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen. Bei nicht sofortiger Wiederverwendung ist er fachgerecht in 1,5 m hohen Mieten zwischenzulagern und mit einer Ansaat zu begrünen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern die Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden.

Keinesfalls dürfen Bodenüberschussmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwemmungsbereich eines Gewässers gelagert oder abgelagert werden.

Grundstückseigentümer sind gemäß §7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBodSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen.

3.1.2 Gehölzrodungen (V_2)

Erforderliche Gehölzrodungen sind ausschließlich – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Dies gilt auch bei Umsetzung des Baugebietes im Bereich der späteren Grünflächen und Gärten.

3.1.3 Bauzeitenregelung zum Schutz von Bodenbrütern (V_3)

Fortpflanzungsstätten von Vogelarten, die am Boden brüten (Bodenbrüter) können durch eine Baufeldfreimachung im Zuge der Erschließungsarbeiten während der Brutzeit zerstört werden. Um diesen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auszuschließen, ist eine Bauzeitenregelung zu treffen:

- Während der Brutzeit der Vögel zwischen dem 1. April und dem 31. Juli ist eine Baufeldfreimachung möglichst auszuschließen.

Um ebenfalls einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Falle eines Baubeginns oder der Fortführung von Baumaßnahmen nach längeren Pausen während der Brutzeit zwischen dem 1. April und dem 31. Juli zu vermeiden, sind im Voraus artangepasste Maßnahmen durchzuführen. Eine geeignete Maßnahme ist die Unattraktivgestaltung der Eingriffsflächen

vom 01. April bis zum Bauzeitpunkt, um eine Ansiedlung der Art zu vermeiden. Eine Unattraktivgestaltung ist durch Grubbern der Flächen in einem Turnus von zwei bis drei Wochen zu erreichen.

3.1.4 Vermeidungsmaßnahme zur Lichtverschmutzung (V_4)

Zur Begrenzung der nächtlichen Lichtverschmutzung sind alle Straßen- und Wegebeleuchtungen als LED-Lampen auszuführen. Die Beleuchtungen sind mit einer weitgehenden Abschattung des Leuchtkörpers auszuführen, um Streulicht weitgehend zu vermeiden, so dass der umgebende Raum durch die „Lichtverschmutzung“ nicht erheblich betroffen ist.

3.2 Nachbarrechtsgesetz

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten. Dies gilt auch für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen.

3.3 Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG sind bei allen Neubau-/Anbau-/Umbau-/Sanierungs- und Abrissmaßnahmen zu beachten sind, damit auch bei späteren Baumaßnahmen nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche – artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Im Fall von Umbau- und Abrissarbeiten an den bestehenden Gebäuden gelten unabhängig von Festsetzungen des Bebauungsplans auch bereits für den heutigen Bestand die Vorschriften des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetzes:

„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, ist die 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.“

3.4 Ingenieurgeologie

Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Bei Eingriffen in den Baugrund wird empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (Insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) 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. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

16

3.5 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.

3.6 Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

3.7 Glasfaseranbindung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung. Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

3.8 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, 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. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

3.9 Brandschutz

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten.

1. Löschwasserbedarf/ Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) in einem Umkreis von 300 m über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden nachzuweisen. Maßgebend ist hierfür bei einer GFZ von 0,9, einer Zahl der Vollgeschosse von 3 die Spalte 3 des DVGW W 405 wirksam. Die Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große, lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen 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.

2. Rettungswegsituation:

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 Metern errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen, sofern bei dem betreffenden Objekt der Einsatz eines

Hubrettungsfahrzeugs nicht in Betracht kommt. Soll der Rettungsweg über Leitern sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden sicherzustellen. Es müssen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorhanden sein, die jederzeit erreichbar und erkennbar sind. Eventuell vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen.

3. Erschließung Grundstück:

Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen herzustellen, sofern sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit die Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach §7 der Landesbauordnung (LBauO RLP) bzw. nach DIN 14090 zu planen.

4. Flächen für die Feuerwehr:

Gemäß § 15 (4) LBauO - „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein. Sofern der zweite Rettungsweg über die Krafftdrehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Feuerwehru- 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 § 7 der LBauO - „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ 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 Hofkeilerdecken, 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 weise ich darauf hin, dass die in der Richtlinie vorgesehenen „Geländestreifen frei von Hindernissen“ bei Aufstellflächen für die Krafftdrehleiter 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. Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet gelten o. g. Punkte analog.

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.

3.10 Klimaschutz

Bei der getätigten Auswahl des Baulands bedeutet die Versiegelung von Grünland bzw. von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie die Außenentwicklung der Ortschaft eine negative Auswirkung auf das Klima, da versiegelte Böden im Sommer nicht zur Kühlung beitragen und sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind, welche das Treibhausgas Kohlenstoffdioxid (CO₂) binden. Daher ist die Innen- der Außenentwicklung, wenn möglich, vorzuziehen.

Ein Straßenanschluss ist vorhanden, wodurch keine weiteren Flächen außerhalb des Baugebiets für diesen Zweck versiegelt werden müssen. Dies ist als günstig für das Klima zu werten. Jedoch überwiegt die Versiegelung der Fläche durch das Bauland an sich. Das Gebiet wird nicht durch Topografie, Vegetation oder vorhandene Baustrukturen verschattet, wodurch die Nutzung von Solarenergie grundsätzlich ermöglicht wird. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wirkt den negativen Auswirkungen auf das Klima entgegen.

Der Heizwärmebedarf und somit der Energieverbrauch von Gebäuden wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Je höher der Anteil gebundener und kompakter Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf.

Planungsvoraussetzungen für größere, möglichst kubische Einheiten sind günstiger als für vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt i. d. R. auch der Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad. Bei der vorliegenden Planung des Baulands in offener Bauweise werden daher jedoch die Auswirkungen auf das Klima als überwiegend negativ eingeschätzt.

Bei der Anordnung der Baufenster sollte auf eine Ausrichtung der Gebäudehauptfassaden in möglichst südliche Richtung bedacht werden. Dies sorgt für höhere passive solare Gewinne und somit für Einsparungen beim Heizenergieverbrauch. Hierzu könnten bspw. auch Festsetzungen hinsichtlich einer zwingend einzuhaltenden Firstrichtung beitragen.

Dachneigungen um 40 Grad und Südausrichtung sind optimal für die Installation von Photovoltaikanlagen. Bei Solarthermieranlagen können Dachneigungen bis etwa 60 Grad günstiger sein. Angaben zur Zulässigkeit von Dachformen werden nicht gemacht. Daher obliegt eine für Solarenergie optimale Dachform den Bauverantwortlichen. Als positiv zu werten ist in diesem Zusammenhang die Festsetzung von Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen auf mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche. Hierbei wird dazu angeregt, aus ressourcenschonenden und wirtschaftlichen Gründen, die Anlagengröße auf die Anzahl der Nutzer und den Energieverbrauch des entsprechenden Gebäudes abzustimmen.

Weitere Verpflichtungen zur Nutzung von Solarenergie könnten außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans getroffen werden.

Regelungen zur Begrünung von Dachflächen und Fassaden sind nicht vorhanden. Insbesondere auf Flachdächern ergänzen sich der Einsatz von Photovoltaikanlagen und einer Dachbegrünung optimal.

Zumindest die Zulässigkeit von Gründächern könnte integriert werden. Idealerweise könnte die Begrünung von Flachdächern, insbesondere von Carports oder Garagen (bspw. ab einer gewissen Fläche von über 10 m²), festgesetzt werden.

Ein umfassendes Energieversorgungskonzept des Baulands ist nicht vorgesehen; ebenso wenig Maßnahmen zu einer zentralen und nachhaltigen Energie- und insbesondere Wärmeversorgung (bspw. Solarnahwärmenetz oder Kalte Nahwärme).

Die bautechnischen Energieeffizienzstandards gehen nicht über die derzeit geltenden gesetzlichen Anforderungen hinaus. Die Nutzung von bestimmten fossilen Energieträgern (zumindest Heizöl) könnte auch außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Darüber hinaus könnten weitere Vorgaben zu bestimmten Heizungsanlagen, zur Nutzung erneuerbarer Energien außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans getroffen werden. Als grundsätzlich vorteilhaft für das Klima gelten die kompensierenden Maßnahmen, wie die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche, die naturnahe Anlage der Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie die Integration von Grünflächen und Straßenbäumen.

Jedoch überwiegen die negativen Auswirkungen auf das Klima durch die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen.

Bei der Beleuchtung von Straßen und Wegen wird LED-Technik gegen Lichtverschmutzung festgesetzt. Diese Vorgabe kann erweitert und spezifiziert werden, indem sie auch für private Außenbeleuchtung, bspw. in Gärten und Einfahrten, gilt und Vorgaben zu einer insektenfreundlichen Lichtfarbe (3.000 K) festgesetzt werden. Bei der Straßenbeleuchtung sollte auf eine zusätzliche nächtliche Leistungsreduzierung (Dimmung) für einen noch geringeren Energieverbrauch geachtet werden und dass der Wärmeaustausch räumlich getrennt von der Lichtquelle erfolgt. Dies trägt dazu bei, dass vom Licht angezogene Insekten nicht mehr am Leuchtkörper verbrennen.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel kann durchaus mit Schwierigkeiten verbunden sein. Daher könnten alternative Mobilitätsformen unterstützt werden, indem beispielsweise Solarcarports, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, ein Stellplatz für ein Carsharing-Angebot und Radabstellanlagen (für Elektrofahrräder) wie auch die Anbindung an Fahrradwege eingeplant werden.

Es wird empfohlen, die Bauverantwortlichen auf die Bau- und Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz aufmerksam zu machen. Für weitere Anregungen empfehlen wir die Veröffentlichungen „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik und „Klimaschutz in der räumlichen Planung: Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung“ des Umweltbundesamts.

3.11 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden. Der Vorhabenträger wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch anzuzeigen. Weiterhin sind der

Vorhabensträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs.1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

3.12 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Regenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser ist in geeigneter Weise rückzuhalten, zu speichern und als Brauchwasser / Grauwasser zu nutzen (vgl. hierzu den Siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrag). Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Einleitung von unverschmutzten Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind Mulden und Zisternen mit einem Überlauf zu versehen. Bis zur Höhe des Drosselabflusses (Überlauf) kann die Zisterne als Brauch- und Nutzwasserspeicher verwendet werden.

Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad sowie die Abflussverminderung sind nach den Abflussbeiwerten der aktuellen DIN 1986 zu ermitteln. Die Versickerungsmulden und Zisternen sind hinsichtlich erforderlichem Mindestvolumen und baulicher Ausprägung auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

Die privaten Speicheranlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Eine Einleitung des Überlaufes oder des Drosselablaufes der Zisternen in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Allgemeine Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete, Altablagerungen

Durch die vorgesehene Bebauung werden Wasserschutzgebiete nicht berührt. Durch die Bauleitplanung sind gemäß Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz Altablagerungen nicht berührt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Gebäude im Baugebiet sind an die Schmutzwasserkanalisation von Staudernheim anzuschließen (Anschlusszwang).

Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen mittels Zisternen werden ausdrücklich empfohlen. Zur Entlastung des Wasserhaushalts im Landschaftsraum – insbesondere nach Starkregenereignissen – sollten auf den privaten Grundstücken Rückhalte- / Brauchwasserzisternen (Rückhaltung 1 m³ / 100 m² befestigte Fläche, mindestens 3 m³, Drosselabfluss 1 l/s + Brauchwasservolumen) eingerichtet werden. Brauchwasseranlagen sind gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden,
2. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen, bei der Installation sind die Technischen Regeln zu beachten.
3. Der Träger der Wasserversorgung soll über solche Planungen informiert werden.

Grundwasserschutz

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

23

3.13 Drainageleitungen

Falls sich in dem Plangebiet Drainageleitungen mit Hauptsammlern befinden, müssen diese wieder ordnungsgemäß angeschlossen werden, damit auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen keine Staunässe verursacht wird. Hierzu empfehlen wir die Dränagekarten des betreffenden Wasser- und Bodenverbandes oder vorhandene. Kartenunterlagen bei der Gemeinde- bzw. Verbandsgemeindeverwaltung einzusehen. Entsprechend der gesetzlichen Definition handelt es sich bei Drainagewasser nicht um Abwasser, für welches die kreisfreien Städte, die verbandsfreien Gemeinden und die Verbandsgemeinden gemäß § 57 LWG nicht beseitigungspflichtig sind.

Das Drainagewasser ist dem Grundwasser, ggf. über eine Versickerung, wieder zuzuführen. Eigentümer und Bauherren dürfen anfallendes Drainagewasser nicht in die Abwasserkanäle einleiten.

3.14 Landesstraßengesetz

Die Vorgaben des Landesstraßengesetzes sind zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung und Berücksichtigung von Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen entsprechend §22 LStrG.

3.15 Bedingungen des Landesbetrieb Mobilität (LBM)

Die Anbindung des Neubaugebietes an die Kreisstraße K 61, inklusive der Straßenaufweitung zur Herstellung einer Linksabbiegespur im Zuge der Kreisstraße, hat verkehrsgerecht nach

den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Straßen – (RAL 2012) zu erfolgen, entsprechend der vorliegenden Genehmigungsplanung des Ingenieurteams Günter Retzler, Idar-Oberstein, vom 10.06.2022 sowie dem Verkehrsanlagen-Lageplan 01 (Anlage 4.1) vom 01.03.2024.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich über die neu herzustellende Gemeindestraßenanbindung an die K 61 zu erfolgen.

Die Nutzung einer mittelbaren oder unmittelbaren Zufahrt zur Kreisstraße, die im Zuge der freien Strecke an diese anbindet, wird nicht gestattet, da hier das straßenrechtlich definierte Bauverbot des § 22 Absatz 1 Ziffer 2 Landesstraßengesetz (LStrG) für bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an eine Kreisstraße angeschlossen werden sollen, greifen würde und darüber hinaus ein sondernutzungsrechtlicher Tatbestand vorliegen würde, der einer gesonderten Erlaubnis unserer Straßenbaubehörde bedarf.

Dies gilt gleichermaßen für den während der Bauphase des Baugebietes auftretenden Baustellenverkehr.

Der Wirtschaftsweg im Westen des Baugebietes wird nicht ausgebaut und erhält keine Anbindung an die Kreisstraße. Der dort befindliche Wirtschaftsweg dient weiterhin der rückwärtigen Anbindung der Grundstücke als auch als Wartungsweg der Verwaltung und Flächen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung. Verkehrstechnische Regelungen (Poller, Sackgasse etc.) sind planungsrechtlich nicht festsetzbar und werden daher erst bei der späteren Bauausführung beachtet.

Die Anbindung der neu herzustellenden Gemeindestraße hat im Zuge der K 61 in Form einer Linksabbiegespur der Form 2 nach RAS-K-1 zu erfolgen (entsprechend der oben genannten Genehmigungsplanung des Ingenieurbüros Retzler).

Die zur Realisierung des Einmündungsbereiches sowie der Linksabbiegespur erforderliche Verkehrsfläche wurde in der Planentwurfszeichnung entsprechend innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

Die in den vor genannten Detailplanunterlagen dargestellten Anfahrsichtweiten von 110 Metern für aus dem Neubaugebiet ausfahrende Fahrzeuge sind für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit im Zuge der Kreisstraße von 70 km/h nachgewiesen. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass unsere Zustimmung zur technischen Ausgestaltung des Einmündungsbereiches in der vorliegenden Form an die Bedingung gebunden ist, dass eine entsprechende Absenkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Einmündungsbereich erfolgen wird.

Der Erlass der erforderlichen verkehrsrechtlichen Anordnung ist von Seiten der Kommune bei der Unteren Verkehrsbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu beantragen.

Eine Bepflanzung im Einmündungsbereich der neuen Gemeindestraßenanbindung darf nicht sichtbehindernd oder verkehrsgefährdend sein. Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich K 61/Gemeindestraße sind herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

Durch die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Kreisstraße entsteht eine neue Kreuzung. Gemäß § 19 Absatz 1 LStrG hat beim Bau einer Anbindung an die Kreisstraße der Träger der Straßenbaulast der hinzukommenden

Gemeindestraße die Kosten der Kreuzungsanlage zu tragen; dazu gehören auch die Kosten von Änderungen, die infolge der neuen Kreuzung an der K 61 notwendig sind.

Die spätere Unterhaltung des Knotenpunktes wird nach Fertigstellung der LBM Bad Kreuznach für den Kreis Bad Kreuznach übernehmen.

Über die Ausgestaltung des neuen Verknüpfungspunktes sowie die Kostentragung ist zwischen der Ortsgemeinde, der Kreisverwaltung Bad Kreuznach und unserem LBM Bad Kreuznach eine Baudurchführungsvereinbarung mit unserem Hause abzuschließen. Eine entsprechende Vereinbarung werden wir der Ortsgemeinde in einem separaten Schreiben zukommen lassen.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass eine mögliche zukünftige Erweiterung des Neubaugebietes in östliche Richtung ausschließlich über die nun herzustellende gemeindliche Anbindung sowie die im Geltungsbereich liegende Kreisstraßenanbindung zu erfolgen hat.

Die Widmung der in das Neubaugebiet führenden neuen Erschließungsstraße zur Gemeindestraße, die außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt an die Kreisstraße angebunden wird, steht gemäß § 36 Absatz 1 LStrG unter dem Zustimmungsvorbehalt unserer Straßenbaubehörde.

Die oben genannten Bedingungen zur Ausgestaltung des neuen Knotenpunktes sind hierbei zu beachten.

Die Widmungsunterlagen sind uns zu gegebener Zeit zur einvernehmlichen Abstimmung vorzulegen. Bis zur ordnungsgemäßen Widmung sind die sondernutzungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 41 und 43 LStrG anzuwenden.

Die einzelnen Bauvorhaben der Wohnbaufläche sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze außerhalb der gemäß § 22 Absatz 1 Ziffer 1 LStrG festgesetzten Bauverbotszone von 15 Metern, gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, zu errichten.

Zusätzlich zur Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt im südlichen und östlichen Plangebiet die Festsetzung von Flächen zur Errichtung von Regenrückhaltebecken, angrenzend an die K 61 in einem Mindestabstand von 15 Metern.

Aufgrund der Lage der Flächen im Bereich der freien Strecke der Kreisstraße finden diesbezüglich die anbaurechtlichen Vorschriften der §§ 22 und 23 LStrG Anwendung.

Die Ausnahmegenehmigung von dem nach § 22 Absatz 1 Ziffer 1 LStrG geltenden Verbot für die Herstellung von Aufschüttungen (Schuttdämme) und Abgrabungen (Regenrückhaltebecken) größeren Umfangs innerhalb der Bauverbotszone zur Kreisstraße von 15 Metern – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - sowie unsere Zustimmung zur Errichtung der baulichen Anlage innerhalb der Baubeschränkungszone der Kreisstraße von 30 Metern gelten als erteilt, sofern die zuvor beschriebene konzentrierte Ableitung des Oberflächenwassers schadensfrei ohne die Inanspruchnahme der Straßenseitengrabenentwässerung sowie der Fahrbahn der K61 erfolgt.

Generell hat die aus den Entwässerungsplanunterlagen ersichtliche Außengebietsentwässerung so zu erfolgen, dass eine schadhafte Ableitung zur Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße

sowie ein Einleiten in im LBM – beziehungsweise Kreiseigentum befindliche Straßenentwässerungseinrichtungen ausgeschlossen wird.

Hier sind geeignete technische Maßnahmen innerhalb des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit unserem Hause einvernehmlich abzustimmen.

Wir regen an dieser Stelle an, als Absturzschutz für Radfahrer und Fußgänger eine Einzäunung der Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Die verkehrliche Erschließung der zu errichtenden Regenrückhaltebecken hat über die Gemeindestraße des Neubaugebietes zu erfolgen. Auch hierbei ist – wie oben beschrieben – zu beachten, dass die Errichtung baulicher Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Kreisstraßen außerhalb des festgesetzten Erschließungsbereichs einer Ortsdurchfahrt angeschlossen werden sollen, dem Bauverbot des § 22 Absatz 1 Nr. 2 LStrG sowie dem Sondernutzungsrecht der §§ 41 und 43 LStrG unterliegt.

Zudem stellt die Anlage einer Zufahrt zu einer Kreisstraße und auch die Änderung einer vorhandenen Zufahrt (durch größeren oder andersartigen Verkehr als bisher) straßenrechtlich im Sinne des § 43 Absatz 1 bzw. Absatz 3 eine Sondernutzung dar und ist damit erlaubnispflichtig.

Dem Straßengelände der K 61 dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden.

Für die Entwässerung des im Baugebiet anfallenden unverschmutzten, nicht zu versickernden Oberflächenwassers und für eventuelle Notüberläufe sind unbedingt Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung unserer Straßenentwässerungseinrichtungen zu suchen.

Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. die breitflächige Entwässerung der Kreisstraße darf durch die einzelnen Bauvorhaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen nicht ohne unsere Zustimmung verändert werden.

Die verkehrsrechtliche Anordnung zur Einrichtung der Baustellenabsicherung nach der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist auf Kosten des Vorhabenträgers bei der Verkehrsbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu beantragen.

Beginn und Ende der Baumaßnahmen sind unserer örtlich zuständigen Straßenmeisterei Bad Sobernheim (Kontaktaten: Haystraße 12 in 55566 Bad Sobernheim, Tel.-Nr.: 06751/ 9348-0, Fax-Nr.: 06751/9348-20, E-Mail: sm-badsobernheim@lbm-badkreuznach.rlp.de) anzuzeigen. Die Bauausführung hat dabei in einvernehmlicher Abstimmung mit dieser zu erfolgen.

Während der Bauarbeiten darf der öffentliche Verkehrsraum der K 61 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 klassifizierten Straße, die im Einmündungsbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

Alle im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben der Gemeinde entstehende Schäden und sich ergebende Mehraufwendungen sind unserer Straßenbauverwaltung vom Vorhabenträger zu ersetzen.

Die Kriterien der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS, Ausgabe 2009) sind anzuwenden. Im Hinblick auf landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen und Anpflanzungen bedeutet dies, dass die Sicherheitsabstände der Richtlinien zur K 61 einzuhalten sind.

Im Bereich der K61 sind vom bestehenden Ortseingang bis zur Einmündung der Gemeindestraße „In der Bein“ seitlich versetzte geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen in Form von festen Fahrbahneinbauten vorhanden.

Der Planentwurf sieht vor, das Areal zwischen dem bestehenden Fahrbahnrand und den Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung des Akazienweges planungsrechtlich von einem Grünstreifen in einen Gehweg umzuwandeln. In der Planurkunde ist der zuvor genannte Gehweg mit einer Breite von 2,50 Meter eingetragen.

Die Parzelle für den Gehweg ist aus der Kreisstraßenparzelle auszumessen und in die kommunale Baulast zu überführen. Der Eigentumsübergang erfolgt kostenlos, die Vermessungs- und Umschreibungskosten sind von der Gemeinde zu tragen.

Bezüglich der durch die baulichen Veränderungen im an die Kreisstraße angrenzenden Plangebietsbereich erforderlich werdenden Eigentumsregelungen ist zu gegebener Zeit Kontakt zum Fachteam Grunderwerb unseres Hauses aufzunehmen.

Die Widmung der in das Neubaugebiet führenden neuen Erschließungsstraße zur Gemeindestraße, die außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt an die Kreisstraße angebunden wird, steht gemäß § 36 Absatz 1 LStrG unter dem Zustimmungsvorbehalt unserer Straßenbaubehörde. Die oben genannten Bedingungen zur Ausgestaltung des neuen Knotenpunktes sind hierbei zu beachten.

Die Widmungsunterlagen sind uns zu gegebener Zeit zur einvernehmlichen Abstimmung vorzulegen.

Bis zur ordnungsgemäßen Widmung sind die sondernutzungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 41 und 43 LStrG anzuwenden.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze im Zuge der K 61 ist in Richtung der Ortslage Boos insoweit vorzulegen, dass die geplante Neuanbindung des Baugebietes und damit auch die herzustellenden Gehwegflächen zukünftig innerhalb des Verknüpfungsbereiches der Ortsdurchfahrt zu liegen kommen.

Zur Ortsdurchfahrtsgrenzverlegung ist somit seitens der Ortsgemeinde ein entsprechender schriftlicher Antrag an unseren LBM Bad Kreuznach zu richten.

Da der Verknüpfungsbereich einer Ortsdurchfahrt straßenrechtlich mit der freien Strecke gleichgestellt ist, bleiben die oben beschriebenen anbaurechtlichen Vorschriften des LStrG unberührt.

In Bezug auf das vorgelegte schalltechnische Gutachten des Büros Konzept dB plus GmbH, Sankt Wendel, weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass die Ortsgemeinde die Gewähr für die fachliche Richtigkeit der schalltechnischen Berechnung sowie deren Beurteilung zu tragen hat.

Den Straßenbaulastträgern der umliegenden klassifizierten Straßen dürfen keine Nachteile bezüglich einer Forderung nach Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrsgeräuschmissionen entstehen; hierfür hat die Ortsgemeinde im Rahmen der Bauleitplanung eigenständig in ausreichendem Maß Sorge zu tragen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass die Straßenbaulastträger der umliegenden klassifizierten Straßen unseres Zuständigkeitsbereiches bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der klassifizierten Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben haben, als diese über das hinausgehen, was die Kommune im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Im Zuge der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen handelt es sich bei einer eventuellen Inanspruchnahme von Straßeneigentum um eine sonstige Benutzung im Sinne des §45 Absatz 1 LStrG. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller und unserem LBM als Straßenbaulastträger ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung einvernehmlich abgestimmt werden. Entsprechende Anträge sind an unseren LBM Bad Kreuznach über unsere Straßenmeisterei Bad Sobernheim (Kontaktaten siehe oben) zu richten. Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone der K 61 anzuzeigen; diese beträgt an Kreisstraßen 30 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand.

Gemäß der Textfestsetzungen zum Bebauungsplanentwurf ist die Errichtung von Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Im Hinblick auf eine mögliche Anbringung der jeweiligen Module 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 unseres Zuständigkeitsbereiches ausgeschlossen ist.

Wir weisen 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 Ortsgemeinde.

3.16 Zusammenfassung des schalltechnischen Gutachtens⁴

3.16.1 Verkehrslärm

Die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms durch die K 61 (Kreuznacher Straße) sowie des Schienenverkehrslärms durch die Schienenstrecke Saarbrücken – Bingen (Streckennummer 3511) sind schalltechnisch relevant. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Verkehrslärm wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Die im Planungsprozess seitens des Landesbetrieb für Mobilität Bad Kreuznach genehmigte

⁴ Konzept dB plus GmbH (2023): Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „In den Neunviertel“ Staudernheim

Linksabbiegespur in Verbindung mit einer Temporeduzierung auf 70 km/h im Einmündungsbereich zum Plangebiet wurde bei den Berechnungen bereits berücksichtigt. Im Plangebiet sind die Geräuscheinwirkungen aufgrund der K 61 pegelbestimmend, es wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ermittelt. Die beim Verkehrslärm für den Abwägungsspielraum relevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden am Tag im gesamten Plangebiet eingehalten. In der Nacht werden die Immissionsgrenzwerte lediglich in der Baugrenze nächstgelegen zur K 61 um 2 dB überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufwendige Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet aufgrund der Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms nicht erforderlich werden. Dies wird im Folgenden näher erläutert: Zum Schutz vor Verkehrslärm können bei Überschreitungen der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von schalldämmenden Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmern) vorgeschlagen werden. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

Bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts wird deshalb insbesondere auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 abgestellt und somit die Möglichkeit für passive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Das schalltechnische Gutachten empfiehlt die Ausführung der Außenbauteile mit einem für die Lärmbelastung ausreichenden Schalldämmmaß sowie den Einbau von schallgedämmten Lüftern oder gleichwertigen Maßnahmen technischer Art in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in weiten Teilen des Plangebietes. Die maßgeblichen Außenlärmpegel in Bereichen mit geplanter Wohnbebauung betragen maximal 63 dB(A). Unter Berücksichtigung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen ergibt sich das erforderlich gesamte Bauschall-Dämmmaß R_{wgges} . Im Plangebiet ist somit ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R_{wgges} der Außenbauteile von maximal 33 dB(A) erforderlich. Da Bauschall-Dämmmaße R_{wgges} von bis zu 35 dB für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der heutigen Bauweise durch die geltende Wärmeschutzbestimmungen i. d. R. eingehalten werden, ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Bis zu einer Tiefe von ca. 80 m werden im Plangebiet Beurteilungspegel über 45 dB(A) ermittelt. Bei Beurteilungspegeln in dieser Größenordnung ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund sind an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume schalldämmende Lüfter oder technische Maßnahmen vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Die Vorgaben zu den schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

3.16.2 Zunahme des Verkehrslärms

Durch die Entwicklung des Plangebiets wird zusätzlicher Verkehr auf den vorhandenen Straßenabschnitten generiert. Für die Aufgabenstellung „Zunahme des Verkehrslärms“ gibt es

keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms ist im Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen. Das Plangebiet sieht die Errichtung von 43 Baugrundstücken vor und wird über die K 61, die als Kreisstraße eine wichtige Bündelungsfunktion der Verkehre innehat, an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Durch den geringfügigen zusätzlichen Verkehr auf dem genannten Streckenabschnitt kann eine wesentliche Pegelzunahme ausgeschlossen werden.

Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, sowie der unmittelbaren Anbindung zu einer übergeordneten Kreisstraße mit einer Bündelungsfunktion der Verkehre wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich nicht.

4 Pflanzenliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten – im Sinne von regional typischen Bauerngartengehölzen - erweitert werden können.

Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht.

Infolge des Klimawandels sind trockenresistente Laubgehölze zu bevorzugen.

Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach der Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

In § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG wird geregelt, dass die Verwendung von Ansaaten und Pflanzen aus anderen, als den jeweilig örtlichen Vorkommensgebieten nach dem 1. März 2020 der Genehmigung bedarf. Für den Kreis Bad Kreuznach sind ausschließlich Saaten und Pflanzen des Herkunftsgebiets 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland “ zu verwenden.

Obstbäume

Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Kirsche)
Prunus cerasifera (Pflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica (Zwetschge)
Prunus syriaca (Mirabelle)
Pyrus communis (Birnbäum)

Wildobst

Castanea sativa (Kastanie)
Juglans regia (Nussbaum)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)

Sträucher und Heckengehölze

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Solitärbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Gehölze für Privatgärten

Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Straßenbäume

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior 'Westhof's' (Esche)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)

Acer opalus (Italienischer Ahorn)
Sorbus latifolia (Breitblättrige Mehlbeere)
Ulmus rebona (Ulme)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
Fraxinus Ornus (Blumen-Esche)
Ostrya carpinifolia (Hopfen-Buche)
Quercus zerris (Zerreiche)

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Rosa spec. (Rosen)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Ungiftige Sträucher

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Immergrüne Sträucher

Prunus laurocerasus (Kischlorbeer)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Lonicera pileata (Heckenkirsche)
Pyracantha coccinea (Feuerdorn)
Elaeagnus ebbingei (Ölweide)

Wandbegrünung

Clematis vitalba (Weinrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

Planverfasser:



Bearbeitung:

Dipl. Ingenieur Günter Retzler

Datum:

Dienstag, 05. August 2025

