



Gemeinde Waldböckelheim

Bebauungsplan „Am Sponheimer Weg, 1. Änderung“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Hinweis:
Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Ursprungsfassung sind
im Text „rot“ hervorgehoben.

Satzungsfassung

BBP

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67855 Kalserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 18
68189 Mannheim

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

*Diese Abschrift stimmt mit
dem Original überein.
Rüdesheim, 23.11.2017
i. A. Lütjens*



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO)**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 SO = Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe“ (§ 11 BauNVO)**

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO werden als allgemeine Zweckbestimmung für das Sondergebiet „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe“ umfasst die Teilbereiche SO-1, SO-2 und SO-3.

1.1.2 Zulässig ist im SO-1:

- Ein Lebensmittelvollsortimenter einschließlich ergänzender, der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters untergeordneter Verkaufsbereiche (wie z.B. Bäckerei etc.) mit Verkaufsflächen ausschließlich für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Waldböckelheimer Sortimentsliste“ (siehe hierzu Anlage S. 37) mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.600 m².
- Als Randsortiment sind auf max. 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche sonstige zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der „Waldböckelheimer Sortimentsliste“ (siehe hierzu Anlage S. 37) zulässig.
- Weiterhin sind im SO-1 zulässig:
 - dem Lebensmittelvollsortimenter zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
 - dem Vollsortimenter in seiner Grundfläche zu- und untergeordnete gastronomische Einrichtungen in Form eines Cafés, Bistros u. ä.,
 - publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe in Form von Banken und Versicherungen sowie flächenmäßig untergeordnete Dienstleistungsnutzungen in Form von Paketautomaten,
 - Elektroladestationen, Stellplätze und Nebenanlagen, die den Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

1.1.3 Zulässig ist im SO-2:

- Ein Lebensmitteldiscounter einschließlich ergänzender, der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters untergeordneter Verkaufsbereiche (wie z.B. Bäckerei etc.) mit Verkaufsflächen ausschließlich für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Waldböckelheimer Sortimentsliste“ (siehe hierzu Anlage S. 36) mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m².
- Als Randsortiment sind auf max. 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche sonstige zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der „Waldböckelheimer Sortimentsliste“ (siehe hierzu Anlage S. 37) zulässig.
- Weiterhin sind im SO-2 zulässig:
 - dem Lebensmitteldiscounter zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,

Satzungsfassung

- publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe in Form von Banken und Versicherungen sowie flächenmäßig untergeordnete Dienstleistungsnutzungen in Form von Paketautomaten,
- Elektroladestationen, Stellplätze und Nebenanlagen, die den Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

1.1.4 Zulässig sind im SO-3:

- Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit ausschließlich mit dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment „Getränke“ (siehe hierzu auch Anlage S. 37).
- Die Verkaufsfläche eines zulässigen Einzelhandelbetriebs darf höchstens 600 m² betragen. Das Randsortiment eines Einzelhandelbetriebs darf max. 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche betragen.
- Weiterhin sind zulässig:
 - den Einzelhandelsbetrieben zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
 - flächenmäßig untergeordnete Dienstleistungsnutzungen in Form von Paketautomaten,
 - Elektroladestationen, Stellplätze und Nebenanlagen, die den Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.
- Einzelhandelsnutzungen sind ausschließlich in der Erdgeschosszone eines Gebäudes zulässig.

1.2 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**1.2.1 Zulässig sind unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.2.2 aufgelisteten Einschränkungen:**

- Gewerbebetriebe sowie öffentliche Betriebe und
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2.2 Gemäß §§ 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Gewerbegebietes werden und somit nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze jeweils als Hauptnutzung,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten¹.

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

- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben.
- Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der in Punkt 1.2.4 aufgeführten Ausnahmen.

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

Satzungsfassung

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind des Weiteren Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

1.2.4 Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher soweit sie in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Produktions- und/oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in ihrer Grundfläche untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf 80 m² je Betrieb nicht überschreiten. Die Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems ist nicht zulässig. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

1.3 Anforderungen an die Betriebseigenschaft im Sonstigen Sondergebiet und in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 der BauNVO

1.3.1 Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691² in der Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

	Emissionskontingente nach DIN 45691 L_{EK} in dB(A)/m ² nachts
GE	45
SO-1	56
SO-2	56
SO-3	45

Emissionskontingente nach DIN 45691

1.3.2 Der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit den Bauunterlagen bzw. in einem immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691. Die Anwendung der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Hinweise:

- Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingenten entbindet nicht von der Pflicht weitergehender Lärminderungsmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik gemäß den Bestimmungen der TA Lärm.
- Sollte eine Überschreitung der zulässigen Kontingente auf Grund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich beispielsweise wie folgt darstellen:
 - Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse.

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

- Nutzung der abschirmenden Effekte von Gebäuden durch vorteilhafte Hallenanordnung (z.B. zwischen der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung und geplanten betrieblichen Fahrstraßen oder aber Verladebereichen bzw. sonstigen ins Freie abstrahlenden Geräuschquellen).

2 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) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1.1 Begriffsbestimmungen

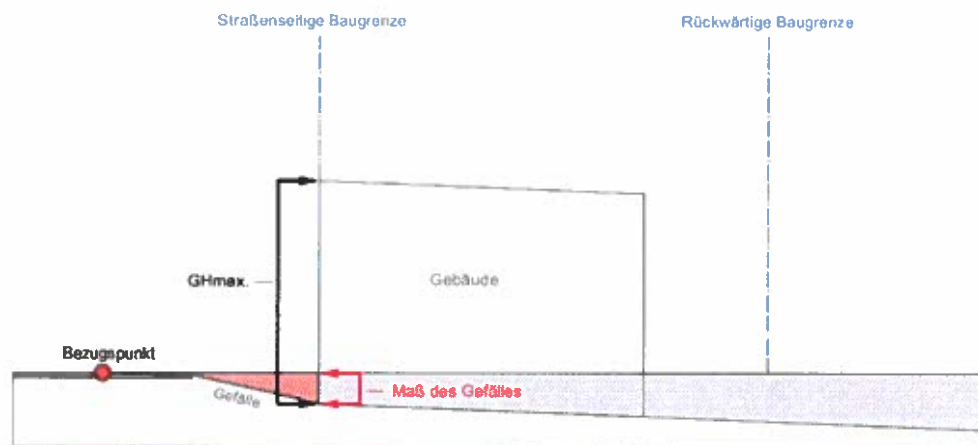
- Als unterer Bezugspunkt (0,0 m) für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Fahrbahnfertigdecke der Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der Außenwand der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudewand, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).
- Die ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.1.2 Sonstige Sondergebiete: hier SO-1 und SO-2

- Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,5.
Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden darf.
- Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 11,00 m.
- Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Abgas- und Abluftanlagen, Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten, eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 3,00 m auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage zulässig.

2.1.3 Sonstiges Sondergebiet: hier SO-3

- Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,5.
Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden darf.
- Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 8,00 m.
- Fällt das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen (= straßenseitige Baugrenze), so ist die maximale Gebäudehöhe um das Maß des Gefälles zu verringern.



Erläuterungsskizze zur Festsetzung 2.1.3

2.1.4 Gewerbegebiet

- Für das Gewerbegebiet werden eine maximal zulässige GRZ von 0,8 und eine maximale GFZ von 1,6 festgesetzt.
- Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 8,00 m.
- Fällt das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen, so ist die maximale Gebäudehöhe um das Maß des Gefälles zu verändern.

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

3.1 Bauweise

3.1.1 Im Plangebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt: Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit Grenzabstand jedoch ohne Längenbegrenzung.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

3.2.2 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (einschließlich Werbeanlagen) sind, unter Berücksichtigung der in Punkt A 10 „Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen“ genannten Einschränkungen, sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Werbeanlagen, Ab- und Unterstellplätze für Einkaufswagen und Fahrräder sowie von Anlagen, die der Versorgung des Gebiets bzw. Grundstücks mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, Telekommunikation sowie zur Ableitung von Abwasser dienen und nicht zu Konflikten mit den in Punkt A 10 „Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen“ genannten Einschränkungen führen.

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

- 3.2.4 Garagen, offene Garagen (Carports) und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2.5 Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die unter Punkt A 10 „Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen“ genannten Einschränkungen sind bei der Errichtung von Stellplätzen zu beachten.
- 3.2.6 Vor Garagen, offenen Garagen (Carports) und überdachten Stellplätze ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin freizuhalten.

4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

siehe Planzeichnung

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

4.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

- 4.2.1 Zu den in der Planzeichnung als Wirtschaftsweg („WW“), Bewirtschaftungsweg („BW“) bzw. Fuß- und Radweg („F/R“) gekennzeichneten Flächen dürfen keine Zufahrten von bzw. zu den Baugrundstücken hergestellt werden.

5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

siehe Planzeichnung

6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

siehe Planzeichnung

7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

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

- 8.1 Die Pflanzliste des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel D gesondert abgedruckt.
- 8.2 Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 1
- 8.2.1 M1 - Anlage einer Baumhecke
Innerhalb der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine wegebegleitende Baumreihe aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) (6 Stck.) in Reihe zu pflanzen. Hierzu sind Bäume in der Qualität verpflanzte Hochstämme, StU 14 - 16 cm zu

verwenden.

Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 10 - 12 m zu setzen; Ausfälle sind zu ersetzen.

Zwischen den Baumstandorten ist eine lückige einreihige Strauchhecke mit Arten der Pflanzliste A, siehe hierzu Punkt 1 in Kapitel E, anzulegen. Die Pflanzungen sind an drei Stellen auf einer Länge von ca. 7 - 9 m im lockeren Aufbau vorzunehmen.

Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasenmischung mit hohem Kräuteranteil (siehe Punkt 6 in Kapitel E) einzusäen.

Ergänzend ist die Anlage eines Bewirtschaftungsweges zum nördlich angrenzenden Regenrückhaltebecken zulässig.

8.2.2 M2 - Eingrünung des Plangebietes mit einer Baumreihe

Die in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu anzulegen:

Folgende landespflegerischen Maßnahmen aus dem Planfeststellungsverfahren „B 41 / L 108 - Beseitigung Unfallhäufungsstelle bei Waldböckelheim“ sind für die als Hügel bzw. Wall modellierte Fläche zu übernehmen: 3 Baumpflanzungen und 135 m² Gehölzanzpflanzung (gemäß Plandarstellung hellgrün) einschl. Einsaat der Flächen mit Rasensaatgutmischung RSM 7.2.2.

Zusätzlich sind 6 Baumpflanzungen gemäß Plandarstellung (dunkelgrün) (siehe Punkt 2 in Kapitel E) als Gestaltungsmaßnahme des Bebauungsplans vorzunehmen. Die Fläche ist mit einer Saatgutmischung RSM 7.2.2 für trockene Lagen mit hohem Kräuteranteil (20g/m²) einzusäen und als extensive, trockene Gräser- und Kräuterflur zu entwickeln.

Die Pflanzung hat spätestens im auf die Fertigstellung der Erschließung nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Die Maßnahmen M2 und M3 dienen nicht dem Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Plangebiets, sondern beinhalten die Ausgleichsmaßnahmen des LBM im Zuge des Ausbaus der B41.

8.2.3 M3 - Baumpflanzung an der Kreisverkehrsanlage

Die in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu anzulegen:

Folgende landespflegerischen Maßnahmen aus dem Planfeststellungsverfahren „B 41 / L 108 - Beseitigung Unfallhäufungsstelle bei Waldböckelheim“ sind für die als Hügel bzw. Wall modellierte Flächen zu übernehmen: 2 Baumpflanzungen (gemäß Plandarstellung) einschl. Einsaat der Flächen mit Rasensaatgutmischung RSM 7.2.2.

Die übrige Fläche ist mit RSM 7.2.2 Landschaftsrasen trockene Lagen mit einem hohen Kräuteranteil (siehe Punkt 6 in Kapitel E) einzusäen und als extensive, trockene Gräser- und Kräuterflur zu entwickeln.

Hinweis: Die Maßnahmen M2 und M3 dienen nicht dem Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Plangebiets, sondern beinhalten die Ausgleichsmaßnahmen des LBM im Zuge des Ausbaus der B41.

8.2.4 M4 a+b - Anlage eines naturnahen Fließgewässerabschnittes und Aufbau von Gehölzstrukturen

- In der mit M4a in der Plandarstellung gekennzeichneten Fläche ist entlang der südlichen Grenze der Fläche im Abstand von 4 m zum SO-2-Gebiet hin eine dreireihige Hecke anzulegen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste C, siehe hierzu Punkt 3 in Kapitel E, zu entnehmen. Die mittige Pflanzreihe ist dabei aus

Baumarten, die beiden äußeren aus Straucharten zu bilden. Die übrige Fläche ist als magerer Wiesenstandort zu entwickeln. Hierfür ist der Oberboden bis auf eine restliche Dicke von ca. 5 cm abzutragen. Auf eine Einsaat ist zu verzichten.

- Auf der mit **M4b** in der Plandarstellung gekennzeichneten Fläche ist in Nord-Süd-Richtung ein neuer Gewässerabschnitt, der den von Norden kommenden Gewässergraben abfängt, naturnah anzulegen. Der Gewässerverlauf ist im oberen Teil der Fläche zur Gestaltung flach geneigter Uferböschungen mittig in der Fläche anzulegen. Weiter Richtung Süden ist der Gewässerverlauf parallel zum Bewirtschaftungsweg zu führen. Die eigentliche naturnahe Gestaltung des Gewässerlaufs ist Bestandteil eines erforderlichen eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungs- / Planfeststellungsverfahrens nach Wasserhaushaltsgesetz. Die übrige Fläche außerhalb der Gewässergrabens ist im Abstand von 1,5 m zum neuen Bewirtschaftungsweg mit Gehölzen anzulegen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste C, siehe hierzu Punkt 3 in Kapitel E, zu entnehmen. Die erforderlichen Grenzabstände zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind einzuhalten. Die Pflege der Fläche ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

~~8.2.5 M5 - Anlage einer Straßenbaumreihe~~

8.2.5 M5 - Begrünung der Baugrundstücke

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebiets sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, auf Basis der Pflanzliste D1, siehe hierzu Punkt 4 in Kapitel E, vollständig zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen der gewerblichen Bauflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, zu mindestens 50 %, auf Basis der Pflanzliste D1, siehe hierzu Punkt 4 in Kapitel E, zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

8.2.6 M6 - Begrünung von Stellplatzflächen

Je sechs, außerhalb von Gebäuden zu errichtende Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge ist in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm gemäß der Pflanzliste D2, siehe hierzu Punkt 5 in Kapitel E, in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

8.3 Landespflegerische Maßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2, 3, 4 und 5**8.3.1 Mex1 - Teilgeltungsbereich 2**▪ **Entwicklungsziel**

In Anlehnung an die Entwicklungsvorgaben aus dem Landschaftsplan: Ökologische Verbesserung bestehender landwirtschaftlicher Bodennutzung und landschaftlicher Strukturen durch Entwicklung einer Übergangszone zwischen Waldbiotopen und landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einem Biotop-mosaik aus überwiegend Extensivwiese mit Wildobst in Verzahnung mit natur-nahem, 10 bis 20 m breiten Waldsaum.

▪ **Entwicklungsmaßnahmen**

- Auf der mit **Mex1a** gekennzeichneten Fläche erfolgt eine zonierte, sukzessionsgetragene Waldrandentwicklung mit Pflanzung wenigen Bäumen 1. Ordnung und von selten gewordenen Baumarten 2. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzliste. Insgesamt soll sich der Waldrand Richtung Osten in die offene unbewirtschaftete Fläche als linienförmiges Fortschreiten und/oder als spontane Sukzession in mosaikartigen Teilzonen in wechselnder Breite von 10 m bis 20 m ablaufen.

Pflanzqualität für die Bäume: leichte Heister 100-150

Baum 1. Ordnung:

Traubeneiche *Quercus petraea*

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Um Platz für Sukzessionsabläufe zu belassen, genügt es, die Bäume truppweise in einem weitmaschigen, unregelmäßigen Gerüst anzupflanzen, das mit der Zeit durch verschiedene natürlich ankommende Arten ergänzt wird. Auf jeden Fall sind unschematische, gebuchtete, der Landschaft angepasste Formen zu wählen.

Die Anpflanzungsflächen sind einem Wildschutzzaun einzufassen.

Zur Wiese hin ist ein Streifen von mindestens 5 Metern zur Entwicklung eines Saumes freizuhalten. In diesen Streifen sind Kleinstrukturen aus Steinriegel und Totholz einzubringen, wodurch der Waldsaum gegenüber der regelmäßig zu pflegenden Wiese im Osten abgegrenzt wird und sich so sukzessiv entwickeln kann.

- Die übrige mit **Mex1b** gekennzeichnete Fläche ist als extensives, artenreiches Grünland zu entwickeln und mit einer einreihigen Baumreihe aus Wildobstbäumen mit einem Pflanzabstand von 10 -15 m zu bepflanzen. Gemäß nachfolgender Plandarstellung ist die Baumreihe aus 10 Stück anzulegen.

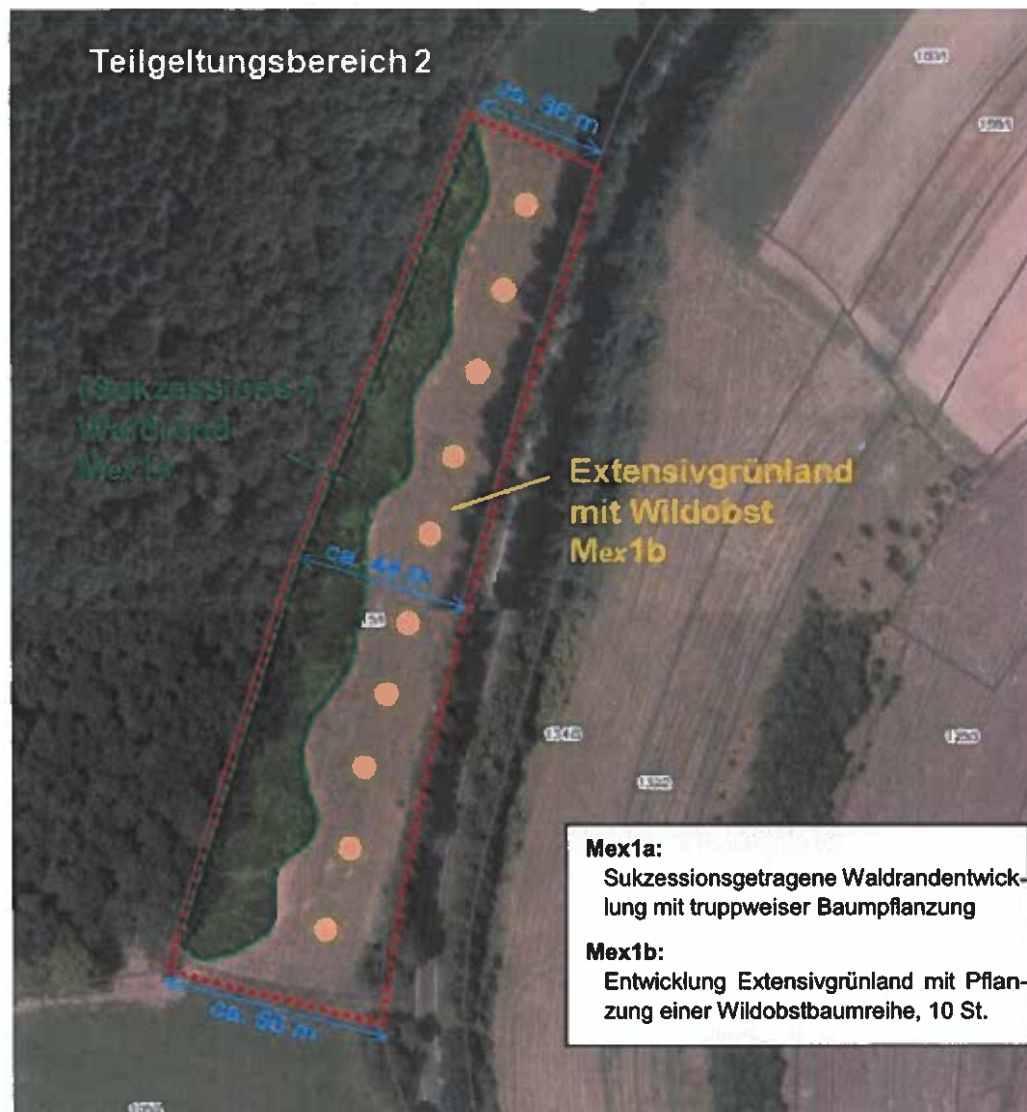
Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, im Container.

Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Satzungsfassung

Elsbeere Sorbus torminalis
Speierling Sorbus domestica

Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern.



Gestaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen Mex1a und 1b (Teilgeltungsbereich 2, Flur 5, Flurstück Nr. 14 und Nr. 15/1)

- **Entwicklungspflege**
 - **Entwicklung des Waldrandes:**
 - Die sukzessive Entwicklung des Waldrandes auf der Fläche Mex1a kann bei ausreichendem Raumangebot ungehindert voranschreiten, d. h. in der Regel sind keine Pflegeeingriffe erforderlich.
 - **Sicherung Wildobstbaumreihe durch langfristige Pflege:**
 - Auf eine mineralische Düngung ist zu verzichten. Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist eine organische Düngung vorzunehmen. Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

- Mahd der Wiesenbereiche ein- bis zweimal im Jahr nicht vor Mitte Juni und bis spätestens Ende Februar (Beachtung der Brutzeiten der Bodenbrüter), im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens Ende Oktober abzuschließen; Abtransport des Mahdgutes.
- Eine Beweidung (durch Pferde oder Ziegen) ist nur unter der Voraussetzung einer weiträumigen Auszäunung der Obstbäume und einer kurzen Beweidungszeit zulässig. Standweiden sind zu vermeiden.
- Bei den gepflanzten Wildobstbäumen sind Ausfälle zu ersetzen.

Hinweis: Die Grundsätze des Programms zur Förderung extensiver Erzeugungspraktiken im Agrarbereich aus Gründen des Umweltschutzes und des Landschaftserhalts (Entwicklungsprogramm - Umwelt - Landschaft - EULLa) des Landes Rheinland-Pfalz für den Vertragsnaturschutz Streuobst sind zu berücksichtigen.

8.3.2 Mex2 - Teilgeltungsbereich 3

▪ Entwicklungsziel

Entwicklung einer Extensivwiese in Verbindung mit einer Strauchhecke und einer Wildobstbaumreihe als Verbundelement zur Gliederung und Belebung der Landschaft und Erweiterung des Biotopverbundes

▪ Entwicklungsmaßnahmen

- Im Bereich der südlichen Parzellengrenze ist auf einer Länge von ca. 100 m eine 5-reihige Strauchhecke anzulegen aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu sind nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden:

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 100-125, ohne Ballen

Strauchhasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i> (Anteil ≤ 5 %)
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa spinosissima</i>
Gewöhl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Die Sträucher sind im Raster 1,5 m x 1,5 m zu setzen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern. Beachtung der Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

- Mittig in die Parzelle ist eine Baumreihe aus Wildobstbaumarten aus 4 Stück anzulegen. Hierzu sind nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden:

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, im Container

Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbire	<i>Pyrus pyraster</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

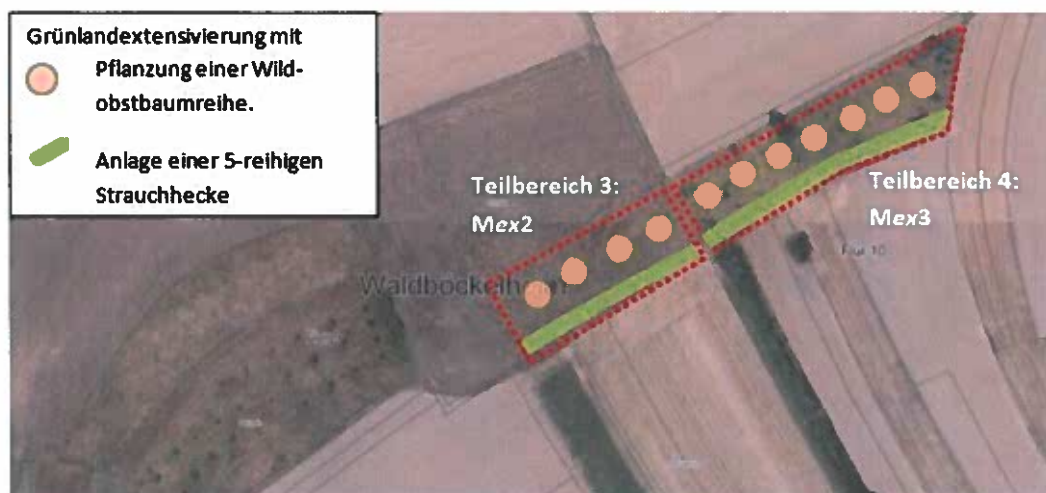
Satzungsfassung

Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica

Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern. Die Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

- **Entwicklungspflege**
 - **Sicherung der Strauchhecke durch langfristige Pflege:**
 - Zur Erhaltung des Charakters und der Verjüngungsfähigkeit sind die Strauchgehölze der Wege begleitenden Hecke nach etwa 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
 - Hierbei wird empfohlen, etwa alle 2 Jahre jeweils 20 % der Hecke zu schneiden (Abschnitte von maximal 10 m), so dass nach 10 Jahren die Verjüngung abgeschlossen ist. Die Pflegemaßnahme ist nur von November bis Februar durchzuführen.
 - **Sicherung Wildobstbaumreihe durch langfristige Pflege:**
 - Auf eine mineralische Düngung ist zu verzichten. Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist eine organische Düngung vorzunehmen. Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
 - Mahd der Wiesenbereiche ein- bis zweimal im Jahr nicht vor Mitte Juni und bis spätestens Ende Februar (Beachtung der Brutzeiten der Bodenbrüter), im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens Ende Oktober abzuschließen; Abtransport des Mahdgutes
 - Eine Beweidung (durch Pferde oder Ziegen) ist nur unter der Voraussetzung einer weiträumigen Auszäunung der Obstbäume und einer kurzen Beweidungszeit zulässig. Standweiden sind zu vermeiden.
 - Bei den gepflanzten Wildobstbäumen sind Ausfälle zu ersetzen.

Hinweis: Die Grundsätze des Programms zur Förderung extensiver Erzeugungspraktiken im Agrarbereich aus Gründen des Umweltschutzes und des Landschaftserhalts (Entwicklungsprogramm - Umwelt - Landschaft - EULLa) des Landes Rheinland-Pfalz für den Vertragsnaturschutz Streuobst sind zu berücksichtigen.



Gestaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen Mex2 (Teilgeltungsbereich 3, Flur 9, Flurstück Nr. 55/1, teilweise) und Mex3 (Teilgeltungsbereich 4, Flur 10, Flurstück Nr. 134/1)

8.3.3 Mex3 - Teilgeltungsbereich 4

▪ Entwicklungsziel

Entwicklung einer Extensivwiese in Verbindung mit einer Strauchhecke und einer Wildobstbaumreihe als Verbundelement zur Gliederung und Belebung der Landschaft und Erweiterung des Biotopverbundes.

▪ Entwicklungsmaßnahmen

- Im Bereich der südlichen Parzellengrenze ist auf einer Länge von ca. 100 m eine 5-reihige Strauchhecke aus standortheimischen Arten anzulegen. Hierzu sind nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden:

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 100-125, ohne Ballen

Strauchhasel	Corylus avellana
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa (Anteil ≤ 5 %)
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Hunds-Rose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Bibernell-Rose	Rosa spinosissima
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Die Sträucher sind im Raster 1,5 m x 1,5 m zu setzen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern. Die Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

- Mittig in die ca. 30 m breite Parzelle ist eine Baumreihe aus Wildobstbaumarten aus 7 Stück anzulegen. Hierzu sind nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden:

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, im Container

Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus silvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica

Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern. Die Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

▪ Entwicklungspflege

- Sicherung der Strauchhecke durch langfristige Pflege:
 - o Zur Erhaltung des Charakters und der Verjüngungsfähigkeit sind die Strauchgehölze der Wege begleitenden Hecke nach etwa 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Pflegemaßnahme ist nur von November bis Februar durchzuführen.

Satzungsfassung

- Hierbei wird empfohlen, etwa alle 2 Jahre jeweils 20 % der Hecke zu schneiden (Abschnitte von maximal 10 m), so dass nach 10 Jahren die Verjüngung abgeschlossen ist. Die Pflegemaßnahme ist nur von November bis Februar durchzuführen.
- Sicherung Wildobstbaumreihe durch langfristige Pflege:
 - Auf eine mineralische Düngung ist zu verzichten. Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist eine organische Düngung vorzunehmen. Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
 - Mahd der Wiesenbereiche ein- bis zweimal im Jahr nicht vor Mitte Juni und bis spätestens Ende Februar (Beachtung der Brutzeiten der Bodenbrüter), im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens Ende Oktober abzuschließen; Abtransport des Mahdgutes.
 - Eine Beweidung (durch Pferde oder Ziegen) ist nur unter den Voraussetzung einer weiträumigen Auszäunung der Obstbäume und einer kurzen Beweidungszeit zulässig. Standweiden sind zu vermeiden.
 - Bei den gepflanzten Wildobstbäumen sind Ausfälle zu ersetzen.

Hinweis: Die Grundsätze des Programms zur Förderung extensiver Erzeugungspraktiken im Agrarbereich aus Gründen des Umweltschutzes und des Landschaftserhalts (Entwicklungsprogramm - Umwelt - Landschaft - EULLa) des Landes Rheinland-Pfalz für den Vertragsnaturschutz Streuobst sind zu berücksichtigen.

8.3.4 Mex4 - Teilgeltungsbereich 5

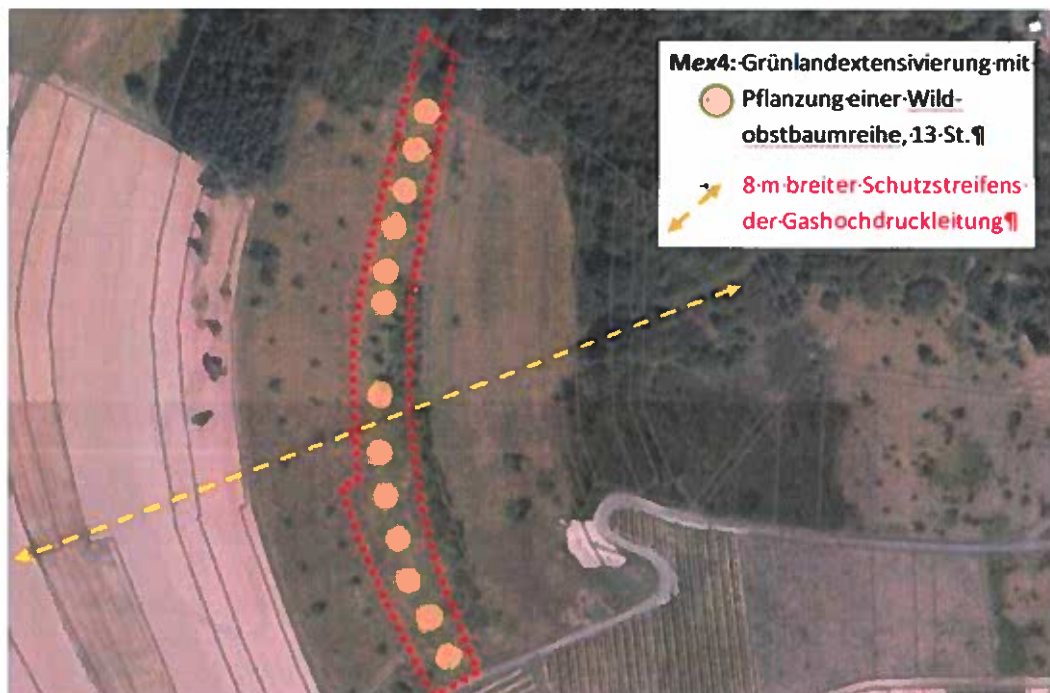
- Entwicklungsziel
Entwicklung einer Extensivwiese mit Wildobstbäumen im Zusammenhang mit den angrenzenden vorhandenen Streuobstwiesen zur Gliederung und Belebung der Landschaft und Erweiterung des Biotopverbundes.
- Entwicklungsmaßnahmen
 - Mittig in die ca. 30 m breiten Parzelle ist – unter Beachtung des 8 m breiten Schutzstreifens der Gashochdruckleitung (s. Abbildung unten) - eine Baumreihe aus Wildobstbaumarten aus 13 Stück wie

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, im Container

Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus silvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbire	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica

Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern. Die Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

- Vorhandene Gehölze des Waldrandes im Norden und der Gehölzgruppe in der Mitte der Fläche sind zu erhalten.



Gestaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen Mex4 (Teilgeltungsbereich 5, Flur 10, Flurstück Nr. 146/1)

- **Entwicklungspflege**
 - **Sicherung Wildobstbaumreihe durch langfristige Pflege:**
 - Auf eine mineralische Düngung ist zu verzichten. Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist eine organische Düngung vorzunehmen. Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
 - Mahd der Wiesenbereiche ein- bis zweimal im Jahr nicht vor Mitte Juni und bis spätestens Ende Februar (Beachtung der Brutzeiten der Bodenbrüter), im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens Ende Oktober abzuschließen; Abtransport des Mahdgutes.
 - Eine Beweidung (durch Pferde oder Ziegen) ist nur unter den Voraussetzung einer weiträumigen Auszäunung der Obstbäume und einer kurzen Beweidungszeit zulässig. Standweiden sind zu vermeiden.
 - Bei den gepflanzten Wildobstbäumen sind Ausfälle zu ersetzen.

Hinweis: Die Grundsätze des Programms zur Förderung extensiver Erzeugungspraktiken im Agrarbereich aus Gründen des Umweltschutzes und des Landschaftserhalts (Entwicklungsprogramm - Umwelt - Landschaft - EULLa) des Landes Rheinland-Pfalz für den Vertragsnaturschutz Streuobst sind zu berücksichtigen.

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

- 9.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen (ohne Regenrückhaltebecken) wird ein Anteil von 27,6 % an den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen der Teilgeltungsbereiche 1, 2, 4 und 5 als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

- 9.1.2 Den zu erwartenden Eingriffen in den Bodenhaushalt durch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens wird die landpflegerische Ausgleichsfläche / -maßnahme des Teilgeltungsbereichs 3 vollständig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
- 9.1.3 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Sondergebiets (SO-1 und SO-2) werden:
- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen,
 - sowie ein Anteil von 45,4 % an den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen der Teilgeltungsbereiche 1, 2, 4 und 5 als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.
- 9.1.4 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Gewerbegebiets **und des SO-3** werden:
- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen,
 - sowie ein Anteil von 27,0 % an den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen der Teilgeltungsbereiche 1, 2, 4 und 5 als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.
- 9.1.5 Die **den Sondergebieten (SO-1, SO-2 und SO-3)** sowie dem Gewerbegebiet anteilig zugeschlagenen Sammelersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde Waldböckelheim auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.

~~10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)~~

~~10.1.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.~~

~~In diesem Zusammenhang sind bauliche Nutzungen / Maßnahmen im Bereich der Böschungen, Stützmauern oder unterirdischen Stützbauwerke unzulässig, wenn hierdurch die konstruktive Hilfsfunktion für den Straßenkörper nicht mehr erfüllt werden kann.~~

10 Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1.1 Die mit „L1“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde Waldböckelheim zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung eines unterirdischen Kanals zur Ableitung anfallenden Außengebietswassers einschließlich notwendiger Schachtbauwerke.

~~10.1.2 Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung des Kanals beeinträchtigen können, sind unzulässig.~~

10.1.2 Die mit „L2“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Rudesheim / Nahe zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung eines Schmutzwasserkanals und eines Regenwasserkanals einschließlich notwendiger Schachtbauwerke.

Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung des Kanals beeinträchtigen können, sind unzulässig.

10.1.3 Die mit „L3“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien.

Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Telekommunikationslinien beeinträchtigen können, sind unzulässig.

- 10.1.4 Die mit „L4“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung einer Gasversorgungsleitung.

Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

- 10.1.5 Die mit „L5“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Creos Deutschland GmbH zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung einer Gashauptversorgungsleitung sowie ergänzender Steuerungskabel.

Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENER FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

1 Bundesfernstraßengesetz

hier: Regelungen zum Anbau an öffentliche Straßen und Schutzmaßnahmen (§§ 9 ff FStrG)

- 1.1.1 Außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt (gekennzeichnet durch den sog. „OD-Stein“) dürfen entlang der Bundesstraße B41, Hochbauten in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gleiches gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

Hinweis: Es obliegt in diesem Zusammenhang der zuständigen Straßenbaubehörde im Rahmen einer Ermessensentscheidung, darüber zu befinden, ob eine Zustimmung zu einer Ausnahme gemäß § 9 Abs. 8 FStrG in Betracht kommt oder nicht.

- 1.1.2 Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen, die sich in einer Entfernung von bis zu 40 m entlang der Bundesstraße B41, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, befinden, bedürfen grundsätzlich ergänzend der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Straßenbaubehörde. Gleiches gilt entsprechend für Werbeanlagen.

C 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.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**1.1 Dachform und -neigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)****1.1.1 In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 sind zulässig:**

- Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 20° sowie
- Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis <10°.

1.1.2 Im Gewerbegebiet und im SO-3 sind zulässig:

- Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30°,
- Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 20° sowie
- Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis <10°.

1.1.3 Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.**1.2 Materialien im Dachbereich****1.2.1 Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) als Dacheindeckung unzulässig.**

Hinweis: Es wird empfohlen Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen (hierzu geeignete Pflanzarten siehe in Kapitel E).

1.2.2 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind grundsätzlich unzulässig.**1.3 Fassadengestaltung****1.3.1 Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) nicht zulässig.**

Hinweis: Es wird empfohlen ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 100 qm mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen zu begrünen (hierzu geeignete Pflanzarten siehe in Kapitel E).

1.4 Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung**1.4.1 Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.****2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)****2.1.1 Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.****3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

Hinweis: Die nachfolgend getroffenen Regelungen zu den Grundstückseingrenzungen (Einfriedungen und Stützmauern) gelten ausschließlich für die Flächen, die als Baugebiet festgesetzt sind (Sondergebiete und Gewerbegebiete).

Satzungsfassung

- 3.1.1 Bezugspunkt für an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzende Grundstücksbegrenzungen (Stützmauern und Einfriedungen) ist die Oberkante des Fertigausbaus der jeweils angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- 3.1.2 Bezugshöhe für sonstige Grundstücksbegrenzungen ist der jeweilige Schnittpunkt der Mauer mit der Geländeoberfläche.
- 3.1.3 An öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzende Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) in Form von festen Sockeln oder Mauern sowie in Form von Mauern mit aufgesetzten Zäunen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m zulässig; in Form Zäunen bis 2,00 m Höhe.
- 3.1.4 An öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzende Stützmauern (Grundstücksbegrenzungen in Form von Mauern, die den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (insbesondere zum Schutz gegen unbeabsichtigtes Abstürzen) ist die ergänzende Errichtung einer transparenten Umwehrung auf der Stützmauer zulässig.
- 3.1.5 Nicht transparente Einfriedungen zu den seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken hin, die nicht dem Punkt 3.1.3 zugeordnet werden können, sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,00 m zulässig.

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

4.1.1 Allgemeine Bestimmungen

- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen ist nicht zulässig.

4.1.2 Sondergebiet SO-1 und SO-2

Hinweis: Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung sind, **da im Nutzungskatalog unter A 1.1 nicht aufgeführt**, unzulässig.

- Oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 3,00 m² je Werbeanlage zulässig.
- Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Gesamtgröße von 30 m² gestattet.
- Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind zulässig:
 - Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
 - **Maximal zwei Werbeanlagen in Form von Werbestelen mit einer maximalen Höhe von 3,50 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 5,25 m². Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,00 m betragen.**
 - Maximal zwei Werbeanlagen in Form von Werbepylonen / Werbestelen mit einer maximalen Höhe von 8,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite

von maximal 15,00 m². Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,00 m betragen.

4.1.3 Sondergebiet SO-3

Hinweis: Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung sind im SO-3, da im Nutzungskatalog unter A 1.1 nicht aufgeführt, unzulässig.

- Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist, mit Ausnahme im Bereich des Dachgiebels, unzulässig.
- Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Gesamtgröße von 30 m² gestattet.
- Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind zulässig:
 - Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
 - Maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons oder einer Werbestele mit einer maximalen Höhe von 5,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 5,00 m². Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,00 m betragen.

4.1.4 Gewerbegebiet

- Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung sind bis zu einer jeweiligen Gesamtgröße von maximal 9 m² zulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist, mit Ausnahme im Bereich des Dachgiebels, unzulässig.
- Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind je Baugrundstück zulässig:
 - Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
 - Maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons oder einer Werbestele mit einer maximalen Höhe von 5,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 5,00 m². Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,00 m betragen.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**1 Ordnungswidrigkeiten**

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.
- 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 zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna

- Die im Zuge der Baufeldfreimachung gegebenenfalls notwendigen Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.

3 Freiflächen- und Bepflanzungsplan

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

4 Grüngestaltung und Grenzabstände

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

Bäume (ausgenommen Obstbäume):

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

Obstbäume:

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

Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):

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

Beerenobststräucher:

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

Hecken:

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

5 Hinweise zum Themenbereich „Boden“**5.1 Baugrunduntersuchung**

- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist daraufhin, dass im Bereich des Teilgeltungsbereichs 1 voraussichtlich oberflächennah Löss des Quartär über Tonmergel des Tertiär über Sand- bis Tonsteinen des Rotliegend anstehen. Die tertiären Mergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte schrumpf- und quellempfindlich und sind in hängigem Gelände rutschgefährdet. Die Tonsteine des Rotliegend sind ebenfalls für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt. Das Landesamt empfiehlt daher dringend für alle Bauvorhaben die Erstellung objektbezogener Baugrundgutachten einschließlich der Prüfung der Hangstabilität.

5.2 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender 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. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

5.3 Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Waldböckelheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdeshcim / Nahe bekannt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.

5.4 Hinweise zu Bergbau / Altbergbau

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hat mitgeteilt, dass innerhalb der einzelnen Teilgeltungsbereiche kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Das Landesamt weist jedoch darauf hin, dass die Teilgeltungsbereiche 3 und 4 teilweise von einem auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Sponheim“ überdeckt werden. Das Bergrecht für dieses Bergwerksfeld wird von einer Privatperson aus der Gemeinde Sponheim aufrechterhalten.
- Aus den dem Landesamt vorliegenden Unterlagen zum Bergwerksfeld „Sponheim“ geht zudem hervor, dass sich im Bereich des „Welschberges“ ein Grubenbau befindet. Aufgrund mangelnder topographischer Hinweise kann zu dessen genauer Lage jedoch keine konkrete Aussage getroffen werden.
- Grundsätzlich weist die Fachbehörde darauf hin, dass die Unterlagen des Landesamts für Geologie und Bergbau keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

5.5 Hinweise zu erdgeschichtlichen Funden sowie zu archäologischen Denkmälern und Funden

- Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte teilt mit, dass im Teilgeltungsbereich 1 auf Grund von Fossilfunderwartungen aus dem Tertiär eine Baubegleitung erforderlich ist.
 - Es wird darum geben, dem Referat Erdgeschichte den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (im Falle der Baubegleitung mindestens eine Woche vorher) anzuzeigen, damit vor bzw. während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen

werden können.

- Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. Die finanzielle Beteiligung der Bauträger richtet sich nach § 21 Abs. 3 DSchG.
- Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400.
- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Standort Mainz in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
 - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021, GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
 - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

5.6 Radonvorsorge

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

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

Satzungsfassung

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

- Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

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

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 03/2023.

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

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

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

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

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

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum,

dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

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

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

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

6 Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen

6.1 Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung zuzuführen (z.B. zur Freiflächenbewässerung).
- Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Wird das Niederschlagswasser im Betrieb verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.

6.2 Schutz vor Stauanässe und Grundwasser

- Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereich mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Stauanässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

6.3 Starkregen- / Hochwasservorsorge

- Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz hat im Planaufstellungsverfahren darauf hingewiesen, dass gemäß den Gefährdungsanalysen des Landesamtes für Umwelt aufgrund der topografischen Situation eine erhöhte Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen vorhanden ist. Vorsorglich wird daher hier - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - darauf hingewiesen, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass durch etwaige Maßnahmen keine Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger entstehen darf.

7 Kabeltrassen und Leitungen

7.1 Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdeshcim / Nahe erfragt werden.

7.2 Hinweise zu Gashockdruckleitungen im Teilgeltungsbereich 5

- Die Creos Deutschland GmbH hat darauf hingewiesen, dass im Teilgeltungsbereich 5 der Bebauungsplanung (Gemarkung Waldböckelheim, Flur 10, Flurstück-Nr.

146/1) eine unternehmenseigene Gashochdruckleitung sowie parallel verlaufend ein Steuerungskabel verlegt ist.

Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zwingend zu beachten.

- Die Leitungen sind durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung beträgt 6,0 m d. h. jeweils 3,0 m rechts und links der Leitungsachse, der des Steuerungskabels 2,0 m.

Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitungen sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen. Eine Markierung des Leitungsverlaufes vor Ort durch die Creos Deutschland GmbH ist möglich.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf ebenfalls der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen

- Die Creos Deutschland GmbH weist besonders darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktagen vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist (Creos Deutschland GmbH, Technisches Büro Frankenthal, Telefon: 06841 / 9886-560, planauskunft@creos-net.de).

7.3 Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

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

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

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- in Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

8 Hinweise zu Verkehrslärmeinwirkungen

- Zur Bewertung und Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets wurde eine gutachterliche Stellungnahme „Verkehr“ eingeholt.
- Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei freier Schallausbreitung sowohl am Tag, als auch in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten im Plangebiet überschritten werden. Der Gutachter legt in diesem Zusammenhang jedoch dar, dass der erforderliche Schallschutz für die in dem geplanten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung gegenüber dem Verkehrslärm durch verschiedene Maßnahmen, wie z.B. Anordnung von Wohnnutzungen hinter lärmunempfindlichen Gebäuden und Gebäudeteilen, Grundrissorientierung und passiven Schallschutz grundsätzlich sichergestellt werden kann.

Bei der Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen im geplanten Gewerbegebiet ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (Juli 2016) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen.

Im vorliegenden Fall liegt der weit überwiegende Teil der festgesetzten Gewerbegebiete in Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109.

Da die DIN 4109 als technische Baubestimmung gem. § 3 Abs. 3 LBauO in Rheinland-Pfalz eingeführt worden und damit im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich zu beachten ist, ist nachfolgender Hinweis in der bauordnungsrechtlichen Umsetzung zu beachten.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R' _{w,res} des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches ¹⁾
V	45	40

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt
Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

9 Hinweise zum Brandschutz

- Flächen für die Feuerwehr
 - Gemäß § 15 Abs. 4 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein.
 - Sofern der zweite Rettungsweg über die Kraffahrdrehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Feuerwehrzu- und -durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.

Satzungsfassung

- 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 LBauO sowie der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr (Rheinland-Pfalz)“ entsprechen.
 - Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Tragfähigkeit von Hofkellerdecken, wie z.B. Decken von Tiefgaragen, ist gesondert gemäß den Vorgaben von Punkt 1 der Richtlinie zu bemessen und auszuführen.
 - Die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten.
 - Begrünungen im Bereich von Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu planen, anzulegen und zu unterhalten, dass diese die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht einschränken.
 - Die Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Bad Kreuznach weist zusätzlich darauf hin, dass die in der Richtlinie vorgesehenen „Geländestreifen frei von Hindernissen“ bei Aufstellflächen für die Kraftfahrdrehleiter gleichermaßen wie die Aufstellfläche selbst zu befestigen ist.
 - Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben des Bauaufsichtsamtes zu erfolgen.
 - Es bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, am Anfang von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) vorzusehen, wenn sie Verschlüsse erhalten, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können (nicht zu kurze Bügel, $\varnothing < 8$ mm), oder wenn diese mit einer Verschlusseinrichtung gem. DIN 14925 ausgestattet werden.
 - Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet gelten o.g. Punkte analog.
- Löschwasserversorgung
 - Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 1600l/min (96m³/h) in einem Umkreis von 300 m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen (siehe auch DVGW Arbeitsblatt 405, DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt / Main, Ausgabe Februar 2008).³
 - 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

³ Gemäß Schreiben der Verbandsgemeindewerke Rüdeshcim vom 14.12.2015 kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden grundsätzlich gewährleistet werden.

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.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass für Bauvorhaben mit mehr als 2.500 m² Brandabschnitts- oder Brandbekämpfungsabschnittsfläche mehr Löschwasser pro Zeiteinheit erforderlich wird. Bei Abschnittsflächen ab 4.000 m² beträgt die erforderliche Löschwassermenge mindestens 3200l/min (192 m³/h). Für Abschnitte zw. 2.500 und 4.000 m² darf linear interpoliert werden.
 - 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 Abs. 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.
- Sonstiges
- 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 errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
 - Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

10 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe, Fachbereich 3 (Finanzen und Bauen) (Nahestraße 63, 55593 Rüdesheim / Nahe) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

E PFLANZENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

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

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

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

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

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m		
<i>Obstbäume:</i>		<i>Hecken:</i>	
- Walnuss sämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
		- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			0,75 m
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

1 Pflanzliste A: Maßnahme M1 - BaumheckeBäume:

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv. StU 14-16

Berg-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Sträucher:

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Schlehe

Prunus spinosa

Pfaffenhütchen

Euonymus europaeus

Hunds-Rose

Rosa canina

Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Gewöhnl. Schneeball

Viburnum opulus

2 Pflanzliste B: Maßnahme M2 - GehölzpflanzungBäume:

Pflanzqualität: Hochstamm mehrfach verpfl., StU 10-12

Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus

3 Pflanzliste C: Maßnahme M4 a+b - Hecke und GehölzinselBäume:

Pflanzqualität: Hochstamm mehrfach verpfl.

Feld-Ahorn	Acer campestre
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Feldulme	Ulmus minor

Sträucher:

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Bibernell-Rose	Rosa spinosissima
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

4 Pflanzliste D1: Maßnahme M5 - Gehölze zur Bepflanzung der BaugrundstückeBäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea „Briotii“	Rotblühende Roskastanie
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster alle
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5 Pflanzliste D2: M6 - Bäume für die Gestaltung der Stellplätze

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

Gleditsia triacanthos „Skyline“	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua „Paarl“	Amberbaum
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde
Tilia x europaea „Pallida“	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa „Brabant“	Silber-Linde

6 Ansaaten

Ansaaten sollten mit geprüften Mischungen gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

RSM 7.2.2 Landschaftsrasen trockene Lagen mit hohem Kräuteranteil

Regelaussaatmenge: 20 g / qm

ANLAGE

Sortimentsliste Waldböckelheim⁴

Nahversorgungs- und Zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevant

- Nahrungsmittel (inkl. Genussmittel und Getränke)
- Drogeriewaren / Kosmetikartikel (d.h. im Wesentlichen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf)

Zentrenrelevant

- Haushaltwaren / Glas / Porzellan
- Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel
- Kunst / Antiquitäten
- Baby- / Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas

Nichtzentrenrelevante Sortimente

- Autozubehör / Kraftwagen⁵
- Baumarktsortimente / Baustoffe
- Teppiche und Auslegewaren
- Gartenbedarf / Pflanzen / Saatgut
- Landwirtschaftliche Bedarfsartikel
- Mineralölerzeugnisse / Brennstoffe⁶
- Möbel allgemein / Bad-, Garten- und Büromöbel
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

Sortimentsliste Waldböckelheim auf Basis des LEP IV und der Warengruppenliste der Industrie- und Handelskammer

⁴ „Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen für die Gemeinde Waldböckelheim und Erstellung einer Sortimentsliste - Fortschreibung 2022“, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern, 20.05.2022“, S. 11

⁵ Betriebe des Kraftfahrzeughandels sowie des Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel werden im vorliegenden Fall nicht dem Einzelhandel zugeordnet

AUSFERTIGUNG

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Waldböckelheim den 20.11.2023

.....
Helmut Schmid
(Ortsbürgermeister)

