



BEBAUUNGSPLAN **'AM KLAUER BAUM - PASTORENBERG'** **(2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG)**

Ortsgemeinde Wallhausen

BEBAUUNGSPLANTEXT

Stand: Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 05.10.2020

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Textliche Festsetzungen	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
III. Kennzeichnungen	13
IV. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke	14
V. Hinweise und Empfehlungen	15
VI. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	22



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG)** vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- **Landesnaturschutzgesetz ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes -** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz -** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- **Landesstrafengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2020 (GVBl. S. 157)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Besondere Art der baulichen Nutzung - Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

SO - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO –
hier: Sondergebiet 'Nahversorgung' –

Zulässig in diesem Sondergebiet sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche¹ von mindestens 700 qm und maximal 800 qm, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Nebenanlagen.

Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung der zulässigen Einzelhandelbetriebe werden gemäß § 14 Abs. 2 S. 1 BauNVO als Ausnahme im Sondergebiet auch ohne die Festsetzung besonderer Flächen für derartige Anlagen zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass über die gemäß der GRZ zulässige Grundfläche hinaus diese für die in § 19 Abs. 4 S. 2 Ziffern 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen (d. h. die von "Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten" und von "Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO") bis zu einer Gesamt-GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden darf.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

1.2.2.1 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist jeweils die Oberkante des in der Planzeichnung markierten Punktes (Oberkante des Kanaldeckels auf dem unmittelbar südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Gehweg auf einer Höhe von 192,90 m ü. NN).

¹ **Definition VK** (aus LEP IV Rheinland-Pfalz; Kap. 3.2.3, SA. 96): „Die Verkaufsfläche umfasst in der Regel alle Flächen eines Betriebes, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen“. Laut aktueller Rechtsprechung sind bei der Berechnung der Verkaufsfläche „auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen“ (aus: BVerwG, Urteil vom 24.11. 2005 – 4 C 10.04; VGH Mannheim (lexetius.com/2005,3236)).

1.2.2.2 Gebäudehöhe (GH)

Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb.*

Die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe / (GH - höchster Punkt des Baukörpers) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

Dies ist

- bei einfachen Pultdächern die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes (Firstlinie),
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. ä.),
- bei Flachdächern die Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).

Die GH wird auf eine Höhe von 7,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen dürfen – i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB - ggf. auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände unterschritten und bis an die jeweiligen Baugrenzen herangebaut werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können im Sondergebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.5.2 Oberirdische Nebenanlagen müssen außerhalb der Baugrenzen allerdings einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3 Metern aufweisen.

Diese Vorgabe gilt nicht für Anlagen, die der Sicherheit dienen (Stützmauern, Geländer, Schrankenanlagen o. ä.) und nicht für Stellplätze, Müllboxen und Werbeanlagen.

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

1.6.1 Ein- bzw. Ausfahrten bzw. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen;

- Bereiche für Ein- und Ausfahrt (EA): *Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.*
- Bereiche für Ein- und Ausfahrt nur für Anlieferungsfahrzeuge (EA):
Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.

Einfahrten von der Gutenberger Straße / L 239 zum Sondergebiet bzw. Ausfahrten vom Sondergebiet in die Gutenberger Straße / L 239 sind für motorisierte Fahrzeuge nur über die im Plan dafür festgesetzten Bereiche zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.7.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.8.1.1 Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.

1.8.1.2 Durchführung der Baufeldräumung der nicht von Gehölzen bestandenen Flächen in der Aktivitätszeit der Reptilien im Zeitraum zwischen der letzten Juliwoche und der ersten Septemberwoche zur Vermeidung des Eintreten des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gegenüber Reptilien.

Eine Ausnahme von dieser Vorgabe kann zugelassen werden, wenn die betroffene Fläche zuvor nachweislich von einem qualifizierten Tierkundler – nach Abstimmung mit der und einer Genehmigung durch die Untere(n) Naturschutzbehörde – durch eine fachgerechte Vergrämung oder Umsiedlung von Reptilien befreit wurde, wobei die entsprechenden artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten sind.

1.8.2 Maßnahmen auf den Flächen am Nordrand des Geltungsbereiches

Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Geltungsbereiches sind teilweise durch eine einmalige Mahd (etwa Mitte Juli unter Belassen von Altgrasinseln auf 10 - 20 % der Fläche) offenzuhalten und teilweise der freien Entwicklung zu überlassen. Der Anteil der Offenland-Fläche darf 30% nicht unterschreiten.

1.8.3 Externe Kompensationsmaßnahmen (Geltungsbereich B)

Auf den nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Zwecke der umwelt- und naturschutzfachlichen Kompensation festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich B (s. Planurkunde; Flur 11, Flurstücke 27 bis 34, jeweils teilweise) sind die in Kap. 5.3 des Umweltberichtes ausführlich erläuterten Maßnahmen zur Aufwertung dieses Bereiches vorzunehmen.

Ziel ist die Herstellung und der (durch die dargelegten Pflegemaßnahmen zu sichernde) dauerhafte Erhalt einer Extensivwiese sowie (am nördlichen Rand der Flächen) die Herstellung von drei Gehölzgruppen in einem Größenumfang von je ca. 10 m x 30 m, zusammengesetzt aus ca. 80 % Sträuchern und ca. 20 % Bäumen II. Ordnung, die in lockerem Abstand untereinander anzuordnen sind, wobei zur Erhöhung der Grenzlinien die Randbereiche der

flächenhaften Anpflanzungen jeweils unregelmäßig auszubuchten sind. Es sind Gehölze aus der in Ziffer 1.10 aufgeführten Liste zu verwenden.

- 1.8.4 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern
Metalldächer sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

1.8.5 **Umweltfreundliche Beleuchtung**

Im Plangebiet sind zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig.

Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen – nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.9.1 **Anpflanzung von Bäumen**

1.9.1.1 An den im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgegebenen Baumstandorten ist je ein standortgerechter, stadtklimatoleranter, hochstämmiger Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Dazu sind die in Ziffer 1.10 (Pflanzenliste) getroffenen Vorgaben für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; bei Verlust eines Baumes ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

1.9.1.2 Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und ein Abstand von mindestens 5 m untereinander eingehalten werden muss.

Zu Nachbargrundstücken hin sind die Mindestabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

1.9.1.3 Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme dauerhaft wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

1.9.2 **Gestaltung der nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

1.9.2.1 Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen in den Randbereichen des Sondergebietes sind - abgesehen von den ggf. mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten Standorten und evtl. vorzusehenden Rückhalte- und Versickerungsmulden zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers - flächendeckend mit Kleingehölzen, Bodendeckern und / oder Stauden zu bepflanzen.

Dabei sind zu Nachbargrundstücken hin die Mindestabstände der Pflanzungen nach Landesnachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Als Ausnahme zulässig in den derart festgesetzten Flächen sind lediglich Punkt-Fundamente für eine Werbeanlage (bzw. Hinweistafel / -stele) gemäß den Vorgaben in Ziffer 2.4.3.

1.10 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-(Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior – Esche (aktuell aber wg. des Eschentriebsterbens auf Pflanzung verzichten)
 Juglans regia - Walnuss
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Mespilus germanica - Mispel
 Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Pyrus pyraster - Wildbirne
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Waldhasel
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Rainweide
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus mahaleb – Weichselkirsche
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Ribes alpinum - Johannisbeere
 Rosa arvensis - Feldrose
 Rosa canina - Hundsrose
 Rosa rubiginosa - Weinrose
 Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

c) Obstbäume

An Obstbäumen sind robuste, pflegeextensive Sorten (vorzugsweise alte Regionalsorten aus folgender Liste) zu verwenden.

Äpfel: *(möglichst Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')*

Berlepsch	Graue französische Renette	Prinzenapfel
Bohnapfel	Gravensteiner	Purpurroter Cousinol
Bolkenapfel	Halberstädter Jungfernapfel	Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskoop	Hernapfel	Rheinischer Winterrambour
Brauner Metapfel	Hauxapfel	Rote Sternrenette
Brettacher	Heuchelheimer Schneepfel	Roter Bellfleur
Breuhahn	Jakob Lebel	Roter Boskoop
Charlamowsky	Kaiser Wilhelm	Roter Eiseraffel
Danziger Kantapfel	Pfirsichroter Sommerapfel	Roter Triescher Weinapfel

Gacks Apfel	Landsberger Renette	Schafnase
Geflammtter Kardinal	Minister v. Hammerstein	Schöner von Nordhausen
Gelber Edelapfel	Oldenburg	Signe Tillisch
Gewürzluiken	Ontario	Weißer Wintertafelapfel
Goldrenette von Blenheim	Parkers Pepping	Zuccalmaglios Renette
Goldparmäne		

Birnen: (möglichst Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Gute Luise	Köstliche von Charneu	Pastorenbirne
Weiler'sche Mostbirne	Williams Christ		

Pflaumen: (möglichst Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Bühlers Frühwetschge	Graf Althans	Hauswetsche
Lützelsachser Frühwetschge	Ortenauer	Zimmers Frühwetschge
Wangenheimer		

Kirschen: (möglichst auf Vogelkirschensämling)

Büttners rote Knorpelkirsche	Frühe Rote Meckenheimer	Geisepitter
Große Prinzess-Kirsche	Hausmüllers Mitteldicke	Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Unterländer	

Mirabellen, Renekloden: (möglichst Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Große Grüne Reneklode	Nancymirabelle	Reneklode aus Oullins
-----------------------	----------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten.

Außerdem können die zu unserer Kulturlandschaft gehörigen Arten **Walnuss** (*Juglans regia*) und **Quitte** (*Cydonia oblonga*) verwendet werden.

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Straßenrandbereich und im Randbereich von Stellplätzen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste² zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Fege- bzw. Verbisschutz (Fegeschutz-Spiralen, Wuchshüllen o.ä.) anzubringen.

² DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste in der aktuellen Fassung; s. www.galk.de.

1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens (SCHALLTECHNISCHES BÜRO PAUL PIES 2017; Quellenangabe s. Abschnitt V, Hinweis Nr. 8) werden die folgenden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

1.11.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Es ist an der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bereich eine über dem jeweiligen Boden mindestens 3,0 m und höchstens 3,20 m hohe bauliche Anlage (bspw. in Form eines überdachten Carports oder eines vergleichbaren Bauwerks) herzustellen, deren nach Westen (Rückwand) sowie nach oben (Dach) gewandten Bauteile geschlossen ausgeführt werden und dicht miteinander sowie mit dem jeweiligen Untergrund abschließen. Die Bauteile müssen ein Durchgangsschalldämmmaß von mindestens 25 dB sicherstellen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Abstände zur westlich folgenden Grundstücksgrenze, so insbesondere die Unterschreitung eines 3 m-Abstandes entlang dieser Grenze auf einer Länge von maximal 12 m, sind zwingend zu beachten.

1.11.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:

1.11.1.1 Sämtliche Fahrstraßen (ohne die engeren Abstellflächen für Fahrzeuge) der Sondergebietsflächen sind mit glattem Feinasphalt zu belegen.

1.11.1.2 Anlieferungs- / Verlade-Bereiche sowie Standorte von Müllpress-Containern sind nur in der östlichen Hälfte des Geltungsbereiches und nicht an der nach Westen orientierten Seite des Baukörpers zulässig.

1.11.1.3 Außen an Gebäuden montierte technische Anlagen sind nur in einem Abstand von mindestens 90 Metern von der westlichen Geltungsbereichs-Grenze und lediglich an der Ostseite des Baukörpers bzw. des Verladebereiches zulässig, sodass eine Abschirmung zur westlich folgenden Bebauung gesichert ist.

1.11.1.4 Es ist zu gewährleisten, dass diese technischen Anlagen beim Betrieb in der Summe einen Schallpegel von 81 dB(A) nicht überschreiten und dass ihre Geräusche nicht tonhaltig sind; dies ist durch einen Garantienachweis des Lieferanten sicherzustellen und zu belegen.

1.11.1.5 Einkaufswagensammelboxen sind nur in einem Abstand von mindestens 40 Metern von der westlichen Geltungsbereichs-Grenze zulässig.

1.11.1.6 Die Außenwände der Einkaufswagensammelboxen müssen dicht mit dem Boden und der Überdachung abschließen.

1.11.1.7 Die offenen Seiten von Einkaufswagensammelboxen dürfen nicht in westliche Richtung, zur dort folgenden Bebauung hin, orientiert sein.

1.11.1.8 Bei der Errichtung von Fahnenmasten für Werbeanlagen sind ausschließlich Elemente mit innenliegender und nach dem Stand der Technik lärmärmer Seilführung (ohne störende Schlaggeräusche am Mast) zulässig.

1.11.1.9 Es ist ausschließlich die Verwendung lärmärmer Einkaufswagen mit Kunststoffkörben und Leiselaufrollen zulässig.

1.11.3 Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom jeweiligen Erschließungsträger / Betreiber eines Nahversorgungsbetriebes der Nachweis zu erbringen, dass die Schalleinwirkungen des Betriebes an den gemäß dem Gutachten kritischen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gemäß den Vorgaben des Gutachtens nicht überschreiten. Dies beinhaltet den Nachweis der Einhaltung der im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Annahmen und Auflagen (bzw. - im Einzelfall einer Abweichung von diesen Annahmen und Auflagen – den Nachweis, dass diese Abweichung keine stärkeren Immissionen an den zu schützenden Immissionspunkten der Umgebung bewirkt) sowie den Nachweis der Einhaltung bzw. der Realisierung der vorstehend festgesetzten Maßnahmen.

1.12 Festsetzungen zu befristeten und / oder bedingten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

1.12.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB / Lärmschutz:

Eine Inbetriebnahme des Nahversorgungsbetriebes im Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn die in Ziffer 1.11.1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte aktive Lärmschutzanlage [die am Westrand erforderliche bauliche Anlage (bspw. in Form eines überdachten Carports oder eines vergleichbaren Bauwerks) in der vorgegebenen Mindesthöhe und den festgesetzten Modalitäten] fertig hergestellt ist.

1.12.2 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB / Artenschutz:

Eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen im Plangebiet ist aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens von Individuen streng geschützter Reptilien-Arten erst nach dem Abfangen der Tiere und ihrer Umsiedlung in geeignete Habitate zulässig. Der Beginn derartiger Maßnahmen in diesem Teilgebiet ist nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, und es ist zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.

Die dazu erforderlichen Maßnahmen bzw. die in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (WILHELMI 2020) aufgeführte Vorgehensweise werden über vertragliche Regelungen gesichert (dazu siehe Hinweis Nr. 20 in Abschnitt V. des vorliegenden Satzungstextes). Der Fachbeitrag ist Anlage zum Umweltbericht.

Die zur Aussiedlung der geschützten Arten vorgesehenen Grundstücke sind zu diesem Zweck dinglich zu sichern.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes

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

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung.

2.1 Dächer – Hauptgebäude

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

Zulässig für Hauptgebäude sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigung 0-8°).

2.1.2 Dacheindeckung

2.1.2.1 Zur Dacheindeckung dürfen nur Materialien in braunen, rotbraunen oder ziegelroten sowie anthrazit-/schiefer-farbenen Farbtönen verwendet werden.

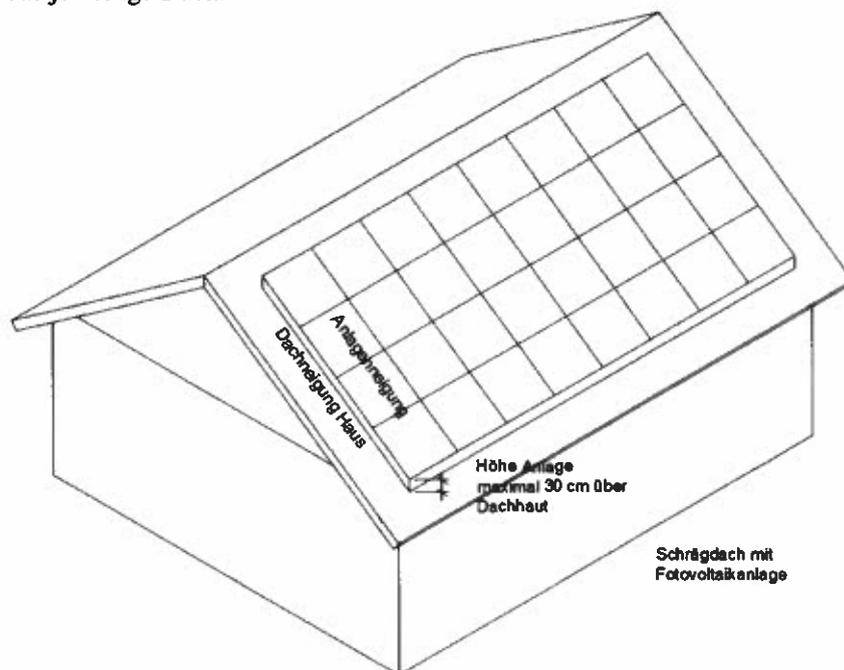
2.1.2.2 Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer sowie nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Metaldächer, sofern diese die Vorgaben dazu in Ziffer 1.8.4 erfüllen.

2.1.2.3 Ausgeschlossen sind insbesondere glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

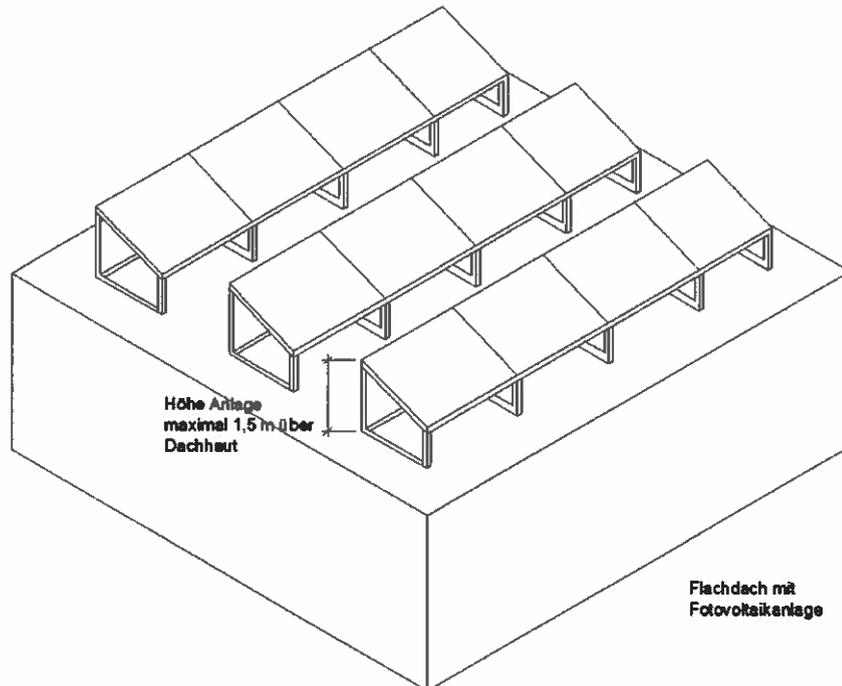
2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



Hiervon ausgenommen ist das Flachdach (Neigung 0°-3°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind.



2.3 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.3.1 Abstellplätze für Müllbehälter oder ähnliche Anlagen

Abstellplätze für Müllbehälter, Leergut oder ähnliche Anlagen oder Gegenstände sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begründenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen. Die nicht derart abgeschirmten bzw. abschirmbaren Zugangsbereiche sind auf ein funktional notwendiges Minimum zu beschränken.

2.4 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

2.4.2 Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2.4.3 Außerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) sind maximal zwei Werbeanlagen (bzw. Hinweistafeln / -stelen) zulässig und zwar maximal eine pro Zufahrt von der öffentlichen Straße in das Sondergebiet. Die Höhe dieser Werbeanlagen darf höchstens jeweils 3,50 m über dem angrenzenden Gelände und ihre Breite darf maximal 1,50 m betragen.

- 2.4.4 Innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) sind Werbeanlagen nur nach den folgenden Ziffern 2.4.4.1 bis 2.4.4.3 zulässig.
- 2.4.4.1 Am Hauptgebäude des zulässigen Einzelhandelsbetriebs darf die maximale Höhe von Werbeanlagen die maximale Gebäudehöhe (den höchsten Punkt des Gebäudes gemäß der Definition in Ziffer 1.2.2.2) um höchstens 1,0 m überschreiten.
- 2.4.4.2 An der südlichen und östlichen Fassade des Hauptgebäudes sind Werbeanlagen mit einer maximalen Größe von jeweils 10 qm zulässig; dabei ist je genannter Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig.
- 2.4.4.3 An der (zu der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche hin orientierten) nördlichen Fassade des Hauptgebäudes sind Werbeanlagen unzulässig.

2.5 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.5.1 Einfriedungen sind

- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
 - als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % sowie
 - als Hecken oder sonstige Pflanzungen in unbegrenzter Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden,
- zulässig.

Die für Einfriedungen angegebenen Höhen gelten nicht nur unmittelbar auf der Grundstücksgrenze, sondern in einem jeweils 3,0 m tiefen Bereich parallel zu der Grenze.

Für Stützmauern, die aus erschließungstechnischen oder aus statischen Gründen oder zur Überbrückung von Geländeunterschieden notwendig sind, gelten diese Festsetzungen nicht; deren Höhen werden nicht in die maximalen Höhen der Einfriedungen einbezogen.

- 2.5.2 Bezugspunkt für die Höhen ist jeweils die Oberkante einer der Einfriedung folgenden Randbefestigung einer Wege- oder Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche. Falls eine solche Fläche nicht angrenzt, so gilt als Bezugspunkt die jeweilige Höhe des natürlichen Geländes im Bereich des jeweiligen Einfriedungsabschnittes.

Die jeweils festgesetzte Höhe darf an keiner Stelle überschritten werden.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Es werden am Nordrand des Sondergebietes Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet, bei denen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB "*besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich*" sind.

Es handelt sich hierbei um bautechnische Maßnahmen und Vorkehrungen (in Form von Spritzbetonwänden, Stützmauern, stabilen Gabionenwänden oder ähnlichen hangssichernden Maßnahmen, auf jeden Fall mit Maßnahmen zur Dränierung bzw. zur Bewirtschaftung des anfallenden Wassers und somit zum Schutz der Gebäude-, Stellplatz- und der sonstigen Bereiche), die aufgrund der Lage des Baugebietes unterhalb eines relativ steilen Hangbereiches gegen Hangdruck, Rutschungen und gegen das Eindringen von Niederschlagswasser bei stärkeren Regenereignissen notwendig sind.

**IV. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen /
nachrichtliche Übernahmen / Vermerke**
(§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Zur Landesstraße 239 hin gilt nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eine 20 m breite **Bauverbotszone** (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gilt zudem die **Baubeschränkungszone** gemäß § 23 Abs. 1 LStrG. Demnach bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Allerdings darf diese Zustimmung oder Genehmigung der Straßenbaubehörde gemäß § 23 Abs. 6 LStrG *„nur versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist“*.

Der Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) hat dazu festgestellt, dass für die Unterschreitung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone-Abstände für das geplante Einkaufsmarkt-Vorhaben sowie für bestimmte Modalitäten zur Anbindung des Geländes an die Landesstraße in der straßenrechtlichen Form einer Sondernutzungserlaubnis gemäß den §§ 41 und 43 LStrG – allerdings unter bestimmten Voraussetzungen, die in einer mit dem LBM abzustimmenden Straßenfachplanung zu konkretisieren sind – eine Zustimmung auf Grundlage einer vertraglichen Regelung erteilt werden kann.

Die genauen Modalitäten der geplanten Aufweitung der Straßenverkehrsfläche, einschließlich der Herstellung der in die westlich folgende Verschwenkung zu integrierende Linksabbiegespur, sowie die sonstigen formalen und administrativen Erfordernisse zur Umsetzung des Vorhabens nach den landesstraßenrechtlichen Vorgaben und Richtlinien, wurden seitens des LBM in seinem Schreiben vom 05.12.2017 ausführlich dargelegt. Diese Vorgaben sind bei der weiteren Planung zu beachten.

2. Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark 'Soonwald-Nahe' (Landesverordnung vom 28.01.2006; GVBl S. 46, geändert durch Verordnung vom 16.05.2014, GVBl. S. 76), allerdings außerhalb von dessen Kernzonen. Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO nicht für *„Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist“* und somit zumindest nicht für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende und darin als Baugebiet bereits ausgewiesene westliche Drittel des Geltungsbereiches.

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standort-eignung, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasser-beseitigung abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainage-wasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

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

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dach-wasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina:
 $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den all-gemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwas-serleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbe-triebnahme den Verbandsgemeindewerken Rüdeshcim anzuzeigen.

Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3. Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzuholen.

4. Schutz vor Grundwasser und Staunässe

Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und evtl. Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

5. Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 m³ pro Stunde bzw. 1.600 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt/Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

6. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

7. Beachtung der Aussagen der geotechnischen Gutachten

Die Aussagen des geotechnischen Gutachtens zum Untergrundaufbau und zu den Bodenkenngrößen sowie insbesondere die Ausführungshinweise zur Gründung, zur Bauwerksabdichtung, zu dem Themenkomplex Erdbau / Aushub / Böschungen / Verbau, zur Wasserhaltung während der Bauzeit, zur Versickerungsfähigkeit sowie zur abfalltechnischen Bewertung / Deklaration etc. sind zu beachten [GESELLSCHAFT FÜR UMWELTECHNIK UND FLÄCHENRECYCLING GFU (2017a): *Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Stellplätzen, Gutenberger Straße 19, 55595 Wallhausen – Geo- und abfalltechnischer Bericht*. 04.05.2017. Schwetzingen].

Zudem sind die Aussagen des Gutachtens zur Böschungssicherung [GESELLSCHAFT FÜR UMWELTECHNIK UND FLÄCHENRECYCLING GFU (2017b): *Neues Marktgebäude mit Park-*

platzanlage, Gutenberger Straße 19, 55595 Wallhausen – Geotechnischer Beratung zur Böschungssicherung. 07.07.2017. Schwetzingen] zu beachten

Die beiden Gutachten sind Bestandteil der Begründung.

Grundsätzlich sollten aber auch die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

8. Beachtung der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens

Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PAUL PIES (2017): *"Gutachterliche Stellungnahme zu einem geplanten NETTO-Discount-Markt in Wallhausen"* vom 28.04.2017; Boppard / Mainz].

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

9. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

10. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie (Mainz).

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich: So kann gemäß § 21 Abs. 3 DSchG ein Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben „als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden“.

11. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die

Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Bau-
maßnahmen zu unterrichten.

12. Wasserversorgung

Die Verbandsgemeindewerke Rüdesheim versorgen das Plangebiet mit Wasser.

Sollte ein höherer Wasserdruck als der vom Träger vorgehaltene gewünscht werden, wird die
Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988,
Teil 5, empfohlen (dafür herrscht ebenfalls eine Anzeigepflicht gegenüber dem Wasserversor-
gungsträger). Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzu-
sehen.

**13. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder
Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachts-
flächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und
der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen
bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast
unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungs-
direktion Nord) mitzuteilen.

14. Erfordernisse bei der Abwasserbeseitigung in öffentliche bzw. in private Anlagen

Beim Einleiten von Abwasser in öffentliche bzw. in private Abwasseranlagen sind die
entsprechenden Vorgaben der §§ 59 bzw. 60 WHG zu berücksichtigen.

15. Hausanschluss-Stromkabel unter elektrischer Spannung

Das Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück der Westnetz GmbH (ein Unternehmen der RWE)
weist darauf hin, dass das bebaubare Grundstück bei der Erschließung mit ca. 1,5 m langen
Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen wird, die später bis
zu den baulichen Anlagen und zur Stellplatzbeleuchtung etc. verlängert werden. Die Kabel
werden unter elektrischer Spannung stehen. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach
Abstimmung mit der Westnetz GmbH begonnen werden.

16. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plan-
gebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht
ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht statt-
gefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veran-
lassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheits-
erwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung
des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen
bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittel-
sondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicher-
heitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der
Verbandsgemeinde Rüdesheim, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittel-
räumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

17. Radonprognose

Gemäß der Radonprognosekarte [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>] des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-
Pfalz (Mainz) liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein
erhöhtes (40-100 kBq / cbm) mit lokal hohem (über 100 kBq / cbm) Radonpotenzial in und über
einzelnen Gesteinshorizonten in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den
jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Diese Einstufung gilt gemäß der genannten Karte für die die überwiegenden Teile der Region des Nordpfälzer Berglandes und des Nahetals.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (RVK I - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15 cm);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der o. g. Karte hier vorhandene) Radonvorsorgegebietsklasse II (RVK II - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten);
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotter-schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrünzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotter-schicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in

der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131/9254-0).

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

18. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"*; zulässig sind allenfalls *"schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven" Jahreszeit (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

19. Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut

Gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von gebietsfremden Pflanzen (d. h. deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt) in der freien Natur seit dem 01.03.2020 der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Eine Genehmigung kann nicht erteilt werden, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten der EU nicht auszuschließen ist. Durch diese Regelung sollen einer weiteren Florenverfälschung effektiv entgegen gewirkt sowie Produktion und Verwendung gebietseigener Gehölze und Saaten gefördert werden.

20. Vertragliche Regelungen für artenschutzrechtliche begründete Maßnahmen

Da für mehrere artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen die Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Sicherung durch entsprechende textliche Festsetzungen fehlt, sind zu deren Sicherung u. a. vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vorzunehmen.

a.) Umsiedlung von Zauneidechsen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Reptilien-Population aus dem Bereich der bestehenden Trockenmauer werden Maßnahmen in Form einer Umsiedlung zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt. Diese sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage zum Umweltbericht) erläutert.

b.) Verpflanzung von Pflanzenbeständen

Zum Erhalt eines möglichst großen Anteils von Pflanzenbeständen der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Orchideenart Bocksriemenzunge ist eine fachgerechte Verpflanzung (gemäß den Erläuterungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) auf Flur 2, Flurstück 315, vorzunehmen.

c.) Bestellung einer ökologischen Baubegleitung

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde - zur Einhaltung der naturschutzrechtlichen Vorgaben bei der Ausführung des Bebauungsplans - eine ökologische Baubegleitung gesichert.

Die ökologische Baubegleitung beginnt mit Inkrafttreten der Satzung, aber auch schon für vorgezogene Maßnahmen, wie zum Beispiel CEF-Maßnahmen, und erstreckt sich über die Bauvorbereitung, die Ausführungsplanung, die Bauausführung bis zum Abschluss der Umsetzung (einschließlich Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Sicherstellung des Ausschlusses von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG).

Die ökologische Baubegleitung ist von einer fachkundigen Person, die nach Möglichkeit mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut sein sollte, durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn schriftlich zu benennen.

Während der Bauphase ist ein Bautagebuch zu führen, in dem wichtige Ereignisse festgehalten werden. Die erforderlichen Maßnahmen der ökologischen Baubegleitung sowie unvorhersehbare Maßnahmen sind rechtzeitig vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nach Abschluss des Vorhabens ist der Unteren Naturschutzbehörde eine Dokumentation über die durchgeführten Maßnahmen vorzulegen.

Diese für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlichen vertraglichen Regelungen wurden bereits vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Ortsgemeinde Wallhausen und der Kreisverwaltung (Untere Naturschutzbehörde) abgeschlossen.

21. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim (Fachbereich 3: Finanzen & Bauen – Bauverwaltung), eingesehen werden eingesehen werden.

Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Saathwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

VI. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Der Bebauungsplan 'Am Klauer Baum - Pastorenberg' (2. Änderung und Erweiterung) überdeckt mit seinem Geltungsbereich im Westen einen Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes 'Am Klauer Baum - Pastorenberg' in der Fassung der bisher rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung (und überplant zusätzlich bisher unbeplante Flächen).
Dieser Bebauungsplan wird in diesem Teilbereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes 'Am Klauer Baum - Pastorenberg' (2. Änderung und Erweiterung) ersetzt.
Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für die übrigen Teilflächen des Ursprungs-Bebauungsplanes (außerhalb des vorliegenden Änderungs-Geltungsbereiches) bleiben unverändert gültig.

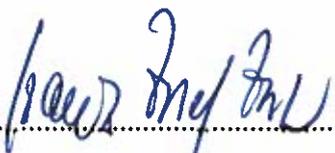
Ausfertigungsvermerk

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Bebauungsplantext, der Planzeichnung (u. a. mit den Verfahrensvermerken) und der Begründung und dem Umweltbericht mit Anlagen, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Wallhausen überein.

Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Wallhausen, den 14.10.2020


.....

(Franz-Josef Jost, Ortsbürgermeister)

