

# **BEBAUUNGSPLAN** **'VORN UND HINTEN** **AUF DEM LOCHWEG`**

**Ortsgemeinde Wallhausen**

## **BEBAUUNGSPLANTEXT**

Stand: Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 09.03.2020

---

<b>Inhalt:</b>	<i>Seite</i>
<b>I. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>II. Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	10
<b>III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche     Übernahmen .....</b>	<b>14</b>
<b>IV. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter).....</b>	<b>15</b>
<b>V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen .....</b>	<b>23</b>

---



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

---

## **I. RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **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 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **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 § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **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 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes -** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz -** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)
- **Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**

*(siehe Plandarstellung).*

**WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).**

Anlagen und Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

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

##### **1.2.1 Grundflächenzahl, Größe der Grundfläche baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).*

Bei Grundstücken mit einer Flächengröße von bis zu 500 qm (einschließlich) gilt - unabhängig von der getroffenen Festsetzung im Plan - eine absolute Grundfläche (GR) von maximal 150 qm.

##### **1.2.2 Geschossflächenzahl, Größe der Geschossfläche**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).*

Bei Grundstücken mit einer Flächengröße von bis zu 500 qm (einschließlich) gilt - unabhängig von der getroffenen Festsetzung im Plan - eine absolute Geschossfläche (GF) von maximal 300 qm.

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

###### **1.2.3.1 Gebäudehöhe (GH)**

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).*

Die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe / (GH - höchster Punkt des Baukörpers) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (der mit einer Höhe von 0,0 m angenommen wird) und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

Dies ist

- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) der höchste Punkt des Bauwerks, einschließlich der Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).
- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes (Firstlinie), einschließlich evtl. konstruktiver Erhöhungen, wie z. B. eine Attika o.ä.;
- bei sonstigen geeigneten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. ä.).

### 1.2.3.2 Wandhöhe (WH)

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).*

Die Wandhöhe (WH) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (der mit einer Höhe von 0,0 m angenommen wird) und dem (fiktiven oder realen) Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dies ist

- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der niedrigeren Seite des Gebäudes (Trauflinie),
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Trauflinie,
- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Höhe der Außenwand.

Bei Flachdächern darf die Wandhöhe durch die Attika (s. o.) um max. 30 cm überschritten werden. Geländer (Elemente mit einem durchschaubaren Anteil von mindestens 85 % oder aus Glas) dürfen die Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

Ausnahmen von den festgesetzten Wandhöhen:

- Bei Gebäuden, bei denen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, darf die Gesamt-Wandhöhe die festgesetzte maximale Gebäudehöhe betragen, sofern sie dort aber um mindestens 1,50 m von der darunter liegenden Außenwand zurücktritt.

### 1.2.3.3 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt ist jeweils der Punkt auf der geplanten, im Plan eingezeichneten Straßenachse (Oberkante Belag) der das Grundstück erschließenden anbaufähigen Verkehrsfläche, welcher von einer Senkrechten geschnitten wird, die von der Mitte der gesamten Länge des jeweiligen Baugrundstückes entlang seiner Grenze zur Straßenbegrenzungslinie aus zu dieser Straßenachse verläuft *(s. illustrierende Skizze in Abschnitt IV., Ziffer 25)*.

Bei den oberhalb der in der Wendeanlage eingezeichneten Straßenachse gelegenen Grundstücken (gemäß der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücks-Aufteilung nummeriert mit den Nrn. 3-5) ist statt der vorgenannten Senkrechten jeweils der Punkt auf der im Plan eingezeichneten Straßenachse maßgeblich, welcher die kürzeste Entfernung zur Mitte der gesamten Länge des jeweiligen Baugrundstückes entlang seiner Grenze zur Straßenbegrenzungslinie aufweist *(s. illustrierende Skizze in Abschnitt IV., Ziffer 25)*.

Die jeweiligen maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind (an dem jeweils derart in der Straßenachse ermittelten Punkt) durch Interpolation zwischen den beiden nächst gelegenen im Plan angegebenen Höhenpunkten auf dieser Achse zu ermitteln, dessen Höhe die in der Nutzungsschablone angegeben Wand- [WH] bzw. Gebäudehöhen [GH] zuzuschlagen sind.

Für die beiden Grundstücke an der Abzweigung der Stichstraße von der Haupt-Planstraße im Westen des Geltungsbereiches (gemäß der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücks-Aufteilung nummeriert mit Nr. 2 und Nr. 7) ist der Bezugspunkt auf der Straßenachse der nördlich verlaufenden Haupt-Planstraße in einem Abstand von je 15 m zum Schnittpunkt mit der Achse der Stichstraße in Richtung des jeweiligen Grundstückes zu ermitteln (demnach beträgt der Bezugspunkt für das Grundstück Nr. 2 250,25 m ü. NN und der für das Grundstück Nr. 7 247,56 m ü. NN).

Die Bauherren haben die genaue Höhe der Straßengradiente (die um bis zu 0,40 m von der im Plan eingezeichneten Höhe abweichen kann) vor Baubeginn anhand der vorliegenden Straßenfachplanung zu überprüfen und an deren Stand anzupassen.

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

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 gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

**1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).*

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**1.4 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

**1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 380 m<sup>2</sup>.

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 260 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälften-Grundstück.

**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 sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.**

Oberirdische Nebenanlagen, nicht aber Garagen (dazu s. Ziffer 1.5.2), müssen außerhalb der Baugrenzen aber einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Wegen und zu öffentlichen Grünflächen von mindestens 3 Metern aufweisen.

**1.5.2 Garagen (§ 12 BauNVO)**

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die nachfolgenden Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

Für die Errichtung von Garagen sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg; nicht zu seitlich angrenzenden Stichstraßen) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.  
Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).
- Die der Erschließungsstraße abgewandten (rückwärtigen) Außenwände der Garagen dürfen die Tiefe der dortigen rückwärtigen Baufenster-Grenze nicht überschreiten.

**1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) zulässig.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Doppelhaushälften auch maximal 2 Wohneinheiten zugelassen werden.

Im Bereich der Baugrundstücke beiderseits der Stichstraße im Westen (gemäß der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücks-Aufteilung nummeriert mit Nr. 2 bis Nr. 7) sind maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude (je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte) zulässig.

**1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

in Verbindung mit

**Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 in V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen am Nordwestrand des Geltungsbereiches sind (soweit die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Entwässerungskonzeption, die hier unterirdische Oberflächenwasserbewirtschaftungsanlagen vorsieht, dies zulassen) naturnah auszubilden und durch eine fach- und standortgerechte Ansaat zu begrünen.

Auf der Fläche ist - über den wasserwirtschaftlich erforderlichen Anlagen - sowie in deren Randbereichen - flächendeckend extensives Grünland durch Ansaat mit gebietsheimischem Regio-Saatgut zu entwickeln. Als bodenvorbereitende Maßnahmen sind ggf. durch Bautätigkeiten verdichtete Bereiche mind. 30 cm tiefenzulockern und eine Vegetationstragschicht von mindestens 20 cm Mächtigkeit herzustellen. Die in § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind dabei zu beachten. Die Pflegearbeiten im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege des Grünlandes umfassen jährlich 2 Pflegegänge und beinhalten die Mahd des Grünlandes nicht vor dem 15. Juni. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Weitere Details der Ausgestaltung der Fläche sind in Abstimmung mit den zuständigen Wasserfachbehörden im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens festzulegen, wobei auch von den vorstehend erläuterten Maßnahmen abgewichen werden kann.

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

**1.8.1 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen**

1.8.1.1 Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche im Norden und Nordosten des Geltungsbereiches ist als naturnaher Biotopkomplex dauerhaft zu erhalten und mit dem Ziel der Entwicklung eines mehr oder weniger geschlossenen Gehölzbestandes mit vereinzelt randseitigen Offenlandstrukturen zu pflegen.

Zulässig sind, außer ökologisch oder forstwirtschaftlich begründeten Pflegemaßnahmen, auch Rückschnitte oder gezielte Teil-Rodungen in den Randbereichen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht gegenüber den benachbarten (bestehenden und geplanten) Baugrundstücken und Verkehrsflächen.

1.8.1.2 Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

1.8.1.3 Darüber hinaus sind die in Ziffer 1.13f. (zum bedingten Baurecht) festgesetzten Maßnahmen rechtzeitig zu berücksichtigen bzw. vorzunehmen.

**1.8.2 Fläche für Ersatzmaßnahmen – Externe Kompensation**

Zur Erzielung des vollständigen umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

Diese Flächen werden, soweit sie noch nicht in das Ökokonto eingezahlt wurden und nun entsprechend ausgebucht werden, als weitere Geltungsbereiche B und C im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

**1.8.2.1 Geltungsbereich B - Flur 9, Flurstück 208 (ca. 2.042 qm)**

Entwicklungsziel zur Sicherung der ökologischen Aufwertung ist die Umwandlung einer Weinbergsbrache in einen Halbtrockenrasen / eine Magerwiese. Erforderliche Maßnahmen dazu sind u. a. die Zurückdrängung von Gehölzen, das Anlegen von Vernetzungskorridoren, eine gelenkte Sukzession durch eine alternierende einschürige Mahd, sowie die die Extensivierung und Aushagerung von Wiesen durch eine einschürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes (s. Erläuterungen in Kap. 5.3.2 des Umweltberichtes).

**1.8.2.2 Geltungsbereich C - Flur 12, Flurstücke 96, 97 und 98 (ca. 9.080 qm)**

Entwicklungsziel zur Sicherung der ökologischen Aufwertung ist die Umwandlung von naturfernen Fichtenkulturen in einen naturnahen Laubgehölzbestand. Erforderliche Maßnahmen dazu sind u. a. sind das Entfernen der Fichten, mit anschließendem Fräsen der Fläche, unter Belassung einiger Reisig- und Wurzelholzhaufen zur Erhöhung der Biodiversität an einzelnen Stellen; Bepflanzung der entstandenen Freifläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern sowie Bäumen der I., II. und III. Ordnung im folgenden Frühjahr; Herstellung von Übergangszonen mit Bäumen II. und III. Ordnung von etwa 10 m Breite sowie einer Strauchzone im Norden (an die Feldflur angrenzend; nähere Erläuterungen in Kap. 5.3.3 des Umweltberichtes).

**1.9 Gestaltung von Grünflächen / Sonstige Anpflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie 25a BauGB)

**1.9.1 Gestaltung der Öffentlichen Grünfläche am Nordwestrand des Geltungsbereiches**

Auf der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ am Nordwestrand des Geltungsbereiches sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung (1 Baum alle 8 bis 10 m) aus der in Abschnitt V. aufgeführten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und zu erhalten. Die genauen Baumstandorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen, wobei der Eindruck einer Baumreihe (mit möglichst regelmäßigen Abständen der Bäume untereinander) anzustreben ist.

Mindestens 25% der verbleibenden Flächen sind – unter Beachtung der nachbarrechtlich einzuhaltenden Abstände – in Form von mind. 2-reihigen Gehölzgruppen aus Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die in den Randbereichen dann noch verbleibenden Flächen sind mit einer speziellen, auf den Standort abgestimmten Regiosaatgut-Mischung autochthonen Materials fachgerecht anzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

Die Kriterien der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) sind im Rahmen der Ausführungsplanung für die Pflanzmaßnahmen entlang der Kreisstraße zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Abstände von Baumpflanzungen zu den Fahrbahnen, die sich nach den Vorgaben in Kap. 3.3.1.1 dieser Richtlinie richten müssen.

**1.9.2 Gestaltung der Privaten Grünflächen am Westrand des Geltungsbereiches**

Auf den auch nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Privaten Grünflächen auf den der Sommerlocher Straße hin zugewandten Baugrundstücken südwestlich der geplanten Ein- und Ausfahrt ist zum Aufbau einer Randeingrünung eine flächendeckende Bepflanzung vorzunehmen.

- Dazu sind je Baugrundstück mindestens 2 standortgerechte hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und zu erhalten. Der Abstand der Bäume untereinander muss auf einem Grundstück mindestens 6,0 m betragen, zu den Nachbargrundstücken hin ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
- Die verbleibenden Flächen zwischen den Bäumen sind mit Landschaftssträuchern aus der beigefügten Pflanzenliste zu bepflanzen (jeweils mindestens 2 Reihen aus Sträuchern

zwischen den vorgegebenen Bäumen in einem Abstand von ca. 1,50 m zueinander und von 2,50 m bis 3 m zu Bäumen).

- Die verbleibenden, aufgrund der nachbarrechtlichen Abstände nicht bepflanzbaren Bereiche sind anzusäen und zu mähen oder aber der freien Entwicklung zu überlassen, wobei auch hier die nachbarrechtlich einzuhaltenden Abstände einzuhalten sind.

**1.9.3 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der übrigen privaten Grundstücke**

Auf jedem der nicht unter Ziffer 1.9.2 erfassten Baugrundstücke ist pro angefangenen 150 qm bebauter oder versiegelter Fläche mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und zu erhalten.

**1.9.4 Gestaltung des Verkehrsbegleitgrüns im Randbereich der Planstraßen**

Die im Bebauungsplan im Randbereich der Planstraßen festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün (am Ostrand des Geltungsbereiches sowie an der Kreuzung süd-südwestlich des Wasserbehälters) können, abgesehen von den ggf. mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten Standorten, beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen, ggf. mit Sitz- oder Spielelementen, als Grünfläche gestaltet werden.

Für die Baumpflanzungen gilt das in Ziffer 1.9.1 Festgelegte.

Darüber hinaus ist in diesen Flächen die Verlegung von Leitungen, so insbesondere zur Entwässerung, zulässig.

**1.9.5 Gestaltung des Verkehrsbegleitgrüns im Randbereich der Kreisstraße**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Verkehrsbegleitgrün im Randbereich der Kreisstraße am Nordwestrand des Geltungsbereiches (zwischen Gehweg und Entwässerungs-/ Naturschutz-Fläche) wird nur nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen und liegt in Trägerschaft des Straßenbaulastträgers der K 50. Diese Fläche unterliegt nicht der Planungshoheit der Gemeinde kann somit auch für andere der Straßennutzung bzw. dem Träger dienliche Maßnahmen (und somit auch abweichend von den voranstehend festgelegten Vorgaben) genutzt werden.

**1.9.6 Gestaltung der Privaten Grünflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches**

Die im Bebauungsplan als Private Grünflächen festgesetzten Flächen im Nordwesten des Geltungsbereiches (südlich des Anwesens Soonwaldblick 45) sind gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Bauliche Anlagen sind in diesen Flächen - mit Ausnahme von Einfriedungen, die gemäß den dazu getroffenen textlichen Festsetzungen in Ziffer 2.4f. hergestellt werden dürfen - nicht zulässig.

**1.10 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Es werden von Bebauung freizuhaltende Flächen mit Angabe der Nutzung festgesetzt.

**1.10.1 Freizuhaltende Sichtfelder gemäß RAL 2012 (siehe Plandarstellung)**

Die mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an den Einmündungen in die Sommerlocher Straße (K 50) stellen Sichtflächen dar, die von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten sind.

Die Flächen können – soweit sie nicht straßenrechtlichen Nutzungen (Fahrbahn, Bankett, Entwässerung etc.) unterliegen – in Abstimmung mit dem LBM bepflanzt werden, sofern die Pflanzen die genannte Höhe als Endwuchshöhe nicht überschreiten können.



**1.11 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

1.11.1 Die in der Planurkunde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Die Bereiche um die Bäume herum sind gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

**1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder sonstiger Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungfläche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen.

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan die Grundlage bildet; s. § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

**1.13 Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB**

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

Eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen darf in den im Folgenden genannten Teilbereichen erst erfolgen, wenn die hier aufgeführten Maßnahmen umgesetzt sind:

- a. Herstellung von geeigneten Schutzzäunen am südlichen Rand des Flurstücks 32/1 (zu erhaltende Gehölzstruktur) in Flur 20 sowie am nördlichen Rand von Flurstück 19 in Flur 20, zur Vermeidung des Eindringens von potenziell vorkommenden Reptilien in das Baufeld.
- b. Inspektion der Westhälfte des Geltungsbereiches (Flurstücke 20-22 und 25/3 in Flur 20) und nachfolgende Freigabe durch eine (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig zu bestellende) qualifizierte ökologische Baubegleitung.
- c. Bodennahe Mahd des Grünlandes (mit der geringsten Schnitthöhe des Mähfahrzeugs) im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres. Anschließend (ab Anfang März eines Jahres) ist – soweit die Erdarbeiten noch nicht begonnen haben) in vierwöchi-

gem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen zu beseitigen, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern.

- d. Die Gehölzrodung auf Flurstück 22 in Flur 20 darf zunächst nur oberirdisch erfolgen. Gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages darf die Wurzelstockrodung erst nach einer Inspektion und Freigabe der Baubegleitung (je nach Wetterlage voraussichtlich im Zeitraum März bis Anfang April eines Jahres) vorgenommen werden.

## **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 des vorliegenden Bebauungsplanes.

### **2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)**

#### **2.1.1 Dacheindeckung**

2.1.1.1 Zur Dacheindeckung bei geneigten Dächern dürfen nur kleinformatische Elemente mit einer Decklänge von höchstens 70 cm und einer Deckbreite von höchstens 50 cm in braunen, rotbraunen oder ziegelroten sowie grau-/anthrazit-/schiefer-farbenen Farbtönen verwendet werden.

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

2.1.1.3 Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer sowie nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Metaldächer. Für diese gelten die oben genannten Deckmaße nicht.

2.1.1.4 Metaldächer sind darüber hinaus auch nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

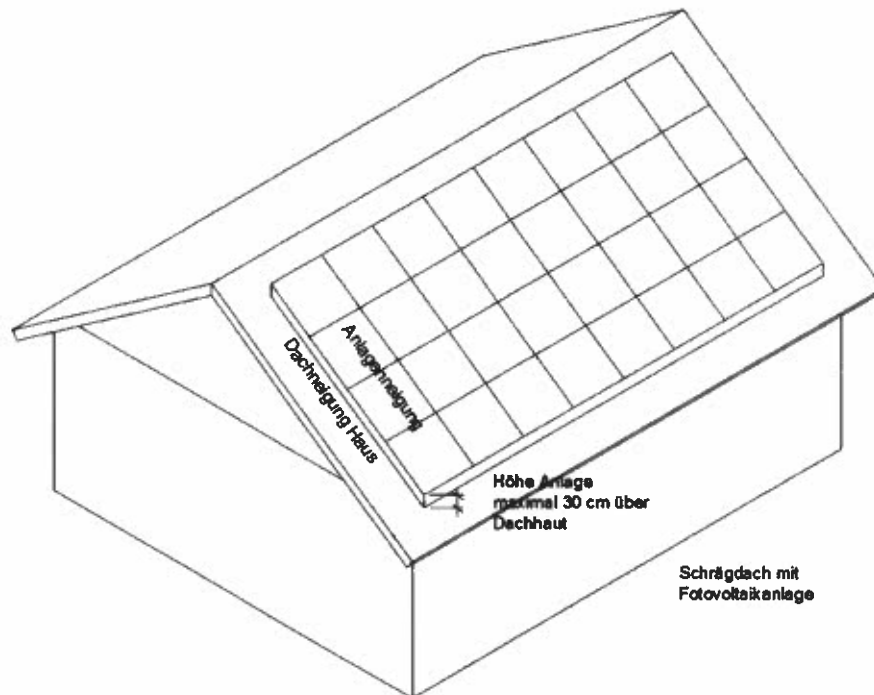
#### **2.1.2 Festsetzungen zu Dächern für Nebengebäude und Garagen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1f. gelten entsprechend auch für Nebengebäude und Garagen.

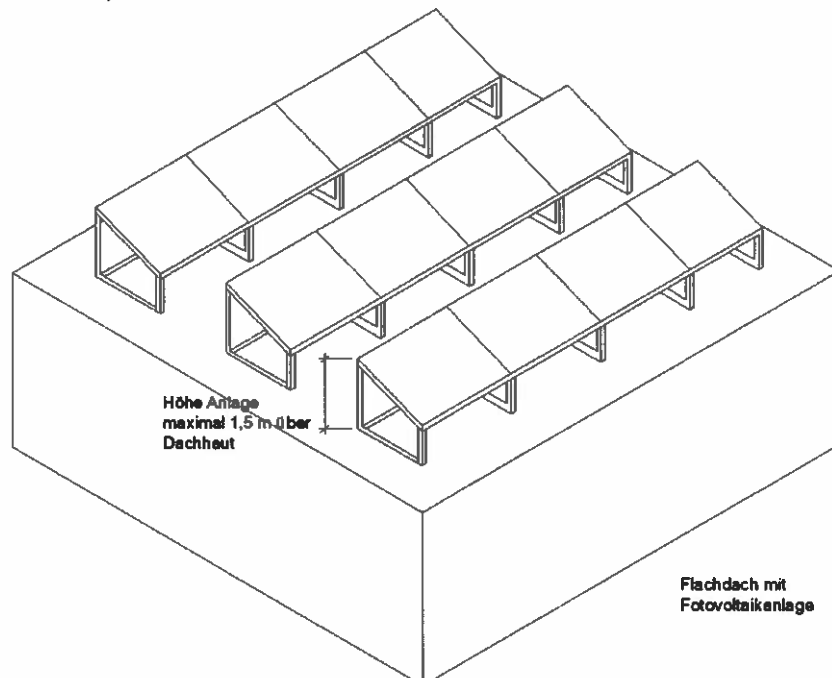
### **2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d 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 sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen  $0^\circ$  und  $7^\circ$ ), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



Ausnahmen von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

**2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.3.1 Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Somit sind Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite  $\geq 2$  cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

2.3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

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

2.4.1 Einfriedungen von Bereichen, die an öffentliche Straßen- und Wegeflächen grenzen, sind in dem gesamten Bereich zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze nur zulässig

- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
- als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,80 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.

2.4.2 Für Stützmauern gelten grundsätzlich auch die für massive Einfriedungen genannten Höhenbeschränkungen (Ziffer 2.4.1, 1. Spiegelstrich). Allerdings können für Stützmauern Ausnahmen von dieser Beschränkung zugelassen werden, sofern diese infolge stärkerer Hangneigungen zur Sicherung zur öffentlichen Straße hin erforderlich werden; in diesem Fall dürfen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m errichtet werden, sofern sie mit Natursteinmaterialien gestaltet bzw. verblendet werden.

2.4.3 Maschendraht- und Gittermattenzäune oder ähnliche Zäune entlang öffentlichen Verkehrsflächen und Vorgartenbereichen sind unzulässig.

2.4.4 Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für

- a) Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für
- b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

2.4.5 Bezugspunkt für die festgesetzten 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.

## **2.5 Werbeanlagen**

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

- 2.5.1 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.
- 2.5.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, oberhalb der Decke des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.5.3 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' o.ä. sind unzulässig.

## **2.6 Fassaden und Außenwände (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)**

- 2.6.1 Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk mit Natursteinmaterial auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Klinker-Fassaden sowie Fassaden aus Holzmaterialien.
- 2.6.2 Grellfarbige, d.h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.
- 2.6.3 Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Vorgaben für Fassaden und Außenwände gelten für Elemente, die der solaren Energiegewinnung dienen; diese sind an allen Fassaden und Außenwänden zulässig.
- 2.6.4 Metallfassaden sind darüber hinaus auch nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.
- 2.6.5 Zulässig sind zudem Begrünungen von Fassaden durch geeignete Kletter- bzw. Rankpflanzen. Die oben genannten Vorgaben für die Fassaden sind allerdings auch in den Abschnitten einzuhalten, in denen eine Begrünung dieser Fassaden angelegt wird.

## **2.7 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

### **2.7.1 Müllbehälter**

Abstellplätze für Müllbehälter, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

## **2.8 Zahl der Stellplätze**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. mit § 88 Abs. 6 und § 47 LBauO)

- 2.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften je Wohnung bis max. 50 qm Wohnfläche je 1 Stellplatz, für Wohnungen über 50 qm Wohnfläche je 2 Fahrzeug-Abstellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen und dauerhaft für diese Nutzung dauerhaft vorzuhalten. Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

### **III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **1. Lage in einem Naturpark**

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark 'Soonwald-Nahe' (Landesverordnung vom 28.01.2005; GVBl S. 46, zuletzt 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*“.

#### **2. Landesstraßenrechtliche Vorgaben – Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Kreisstraße hin**

Zur Kreisstraße 50 hin wird die 15 m breite **Bauverbotszone** nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet (gemessen vom derzeitigen äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Dieser Bereich ist 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 30 m bei Kreisstraßen, 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*“.

Die Kriterien der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) sind im Rahmen der Ausführungsplanung für die Pflanzmaßnahmen entlang der Kreisstraße zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Abstände von Baumpflanzungen zu den Fahrbahnen, die sich nach den Vorgaben in Kap. 3.3.1.1 dieser Richtlinie richten müssen.

#### **IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (ohne Festsetzungscharakter)**

##### **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 Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser 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. Bei Versickerung mit mehr als 500 qm angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz einzureichen.

Bei gezielter Versickerung ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten; dies gilt auch für Privatgrundstücke.

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

##### **2. Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage des Plangebietes und der im Bebauungsplan zu diesem Zwecke bereits festgesetzten Rückhaltestreifen an den oberen Rändern der Hanggrundstücke keine besondere Gefahr von Überflutungen mehr erkennbar. Dennoch wird den Grundstückseigentümern weiterhin empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Dies betrifft im Plangebiet insbesondere die Baugrundstücke an den südlichen und südwestlichen Rändern des Geltungsbereiches. Dort sollten ggf. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

### **3. 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 Dachwasser 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:  $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$ . Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Größe der Dachfläche. Empfohlen wird ein Wert von 60 Liter pro qm Dachfläche.

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 allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen 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 Inbetriebnahme den Verbandsgemeindewerken Rüdesheim bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.

Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

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

### **4. Schutz vor Grundwasser und Staunässe**

Seitens der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach wird empfohlen, die Gebäudegründungen und 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 48 m<sup>3</sup> pro Stunde bzw. 800 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 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

**7. Nutzung von Erdwärme**

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzureichen.

**8. Schutz und Verwertung von Boden**

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

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.

**9. 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 dem Landesamt für Denkmalpflege.

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“.

**10. 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 Baumaßnahmen zu unterrichten.

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

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches 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 Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

**12. Beachtung der Aussagen von umwelt- und geotechnischen Gutachten bzw. Stellungnahmen**

Die Aussagen, Beurteilungen und Empfehlungen des

- Umwelt- und geotechnischen Gutachtens [BAUCONTROL SIMON & NOWICKI (2018): *Umwelttechnischer Bericht und geotechnische Beratung. Ortsgemeinde Wallhausen: Erschließung NBG „Vorn und Hinten auf dem Lochweg“, Flur 19 und 20 in Wallhausen. Hier: Baugrunduntersuchung und orientierende chemisch-analytische Untersuchungen.* Bingen, 14.12.2018] sowie
- der ergänzenden Stellungnahme zur Versickerungsmöglichkeit [BAUCONTROL SIMON & NOWICKI (2019): *Projekt: Ortsgemeinde Wallhausen: Erschließung NBG „Vorn und Hinten auf dem Lochweg“, Flur 19 und 20 in Wallhausen. Hier: Ergänzende Stellungnahme zur Versickerungsmöglichkeit.* Bingen, 03.05.2019]
- der ergänzenden Untersuchung von Weinbergsböden auf ihren Kupfergehalt [BAUCONTROL SIMON & NOWICKI (2020): *Umwelttechnische Stellungnahme zur Erschließung - Projekt: Erschließung NBG „Vorn und Hinten auf dem Lochweg“, Flur 19 und 20 in Wallhausen. Hier: Umwelttechnische Untersuchung von Ober- und Unterböden auf ehemaligen Weinbergsböden.* Bingen, 02.01.2020]

sind im Rahmen der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich zu beachten.

Die drei Beiträge sind als Anlagen Bestandteile der Begründung.

Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind zusätzliche Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen.

Grundsätzlich sollten 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.

**13. Beachtung der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens / Empfehlungen zum verbesserten Schallschutz**

Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PIES (2019): *"Schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschmissionen im bauleitplanerischen Verfahren für ein geplantes Wohngebiet 'Vorn und Hinten auf dem Lochweg' der Ortsgemeinde Wallhausen.* Boppard / Mainz, 03.06.2019].

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Gemäß diesem Gutachten wird der zulässige Nachtorientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet sicher eingehalten.

Der Tagesorientierungswert von 55 dB(A) wird lediglich auf wenigen Quadratmetern am äußersten Rand des westlichsten Baugrundstückes entlang der K 50 überschritten, und zwar maximal um 1 dB. Auf Maßnahmen bzw. auf verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird verzichtet. Es wird den dortigen Grundstückseigentümern jedoch empfohlen, diesen äußersten Rand-

bereich lediglich eingeschränkt als Außenwohnbereich (dazu gehören neben Terrassen auch Balkone und ähnliche zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) zu nutzen.

**14. Beachtung von Grenzabständen bei Einfriedungen und Pflanzungen**

Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.

**15. Hausanschluss-Stromkabel unter elektrischer Spannung**

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

**16. Voraussetzungen für die Verlegung von Erdgas-Hausanschlüssen**

Die Westnetz GmbH weist auch darauf hin, dass Erdgas-Hausanschlüsse nur dann vorab verlegt werden können, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zum Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhausanschlüsse getroffen sind. Ebenso sind Zutrittsrechte zu ungenutzten Vorabhausanschlüssen für die Mitarbeiter des Netzbetreibers sowie die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse vorab zu klären.

**17. Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. 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 / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Rüdesheim, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

**18. Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] 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. 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  $\geq 20$  cm; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten);
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 bzw. Verwendung gasdichteter Komponenten für Durchführungen;
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 Schotterschicht 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 Frostschrützen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht 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](mailto:radon@lfu.rlp.de), Telefon: 06131/6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: [http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/meta/erlaeuterungen.pdf](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](http://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.

#### **19. 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.

#### **20. Umweltfreundliche Beleuchtung**

Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) verwendet werden. Es ist eine Beschränkung der Anzahl und der Ausrichtung der Lampen und Leuchten (nur von oben nach unten, keine Kugelleuchten o. ä.) sowie der Beleuchtungsdauer und der Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige anzustreben. Unnötige Abstrahlungen in den Himmel oder in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche sind (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen) zu vermeiden. Es ist für den Betrieb auch zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten der Leistungsreduzierungen der Beleuchtung ausgeschöpft werden können (z. B. Ausschaltung der Lampen oder zumindest jeder x-ten Lampe ab einer bestimmten Uhrzeit).

#### **21. Abbuchung vom Ökokonto**

Die zur Eingriffskompensation dargelegte Abbuchung der ermittelten Teilflächen vom Ökokonto der Gemeinde Wallhausen ist vor Fassung des Satzungsbeschlusses bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Erst mit der Ausbuchungsbestätigung durch die Fachbehörde gilt die Eingriffsregelung als gewahrt.

#### **22. Anbringen von Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse**

Gemäß einer Empfehlung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (WILHELM 2018) sollte, zur Förderung spaltenbesetzender Fledermäuse, aber auch von in Gebäudenischen brütenden Vögeln, pro Wohngebäude mindestens 1 speziell konstruierter Baustein (im Fachhandel erhältliche sog. Fledermausziegel und –einbausteine; (Produktbeispiele: Fa. Schwegler - Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WI oder Fledermaus-Fassadenröhre 1FR) in die Gebäudewand oder die Dachhaut angebracht werden. Alternativ können auch ebenso geeignete Aufsatz-Quartierhilfen zur Aufhängung an Außenwänden (Produktbeispiel: Fa. Schwegler GmbH, Schorndorf - Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ oder Fledermaus-Wandschale 2FE) aufgehängt werden. Die Einbauhöhe sollte an einer vom Alltagsbetrieb abgewandten Fassade zwischen 2 m und dem Dachtrauf variieren.

**23. Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut**

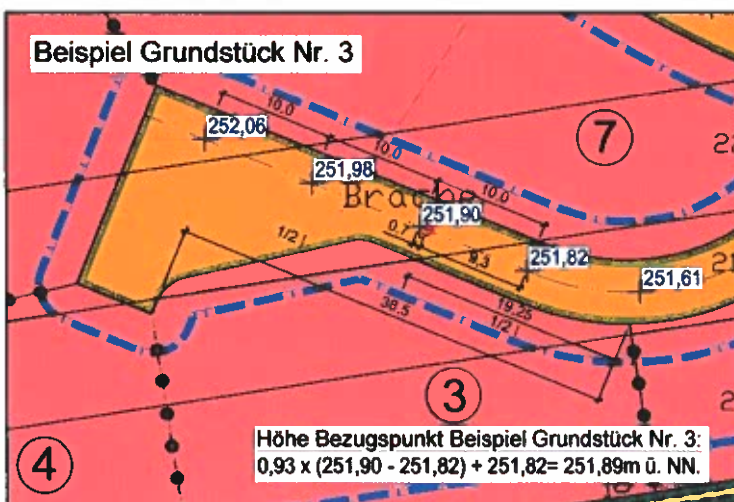
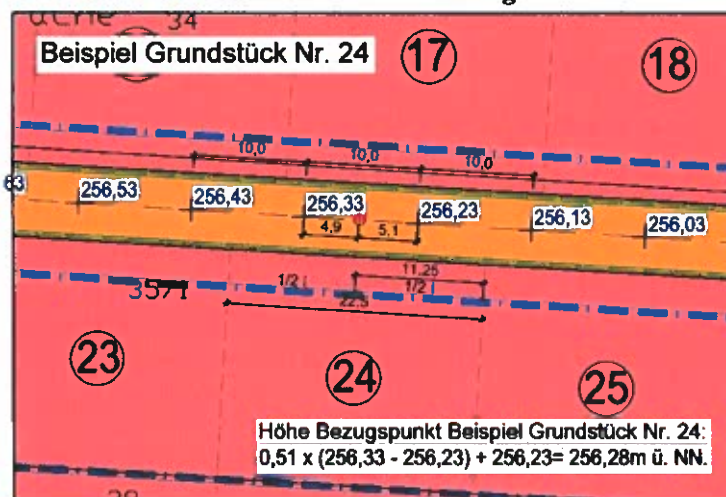
Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzen- und Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern. Die Regelung stellt zugleich klar, dass das Anpflanzen von Herkünften aus anderen Vorkommensgebieten innerhalb Deutschlands nach dem 1. März 2020 der Genehmigungspflicht nach § 40 Abs. 4 Satz 1 unterliegt.

**24. Beschränkung des Anteils an Steinmaterialien bei der Gartengestaltung**

Auf das Anlegen von Gartenflächen aus mineralischen Stoffen (sog. „Kiesgärten oder „Schottergärten“) sollte aus tierökologischen und lokalklimatischen Gründen sowie zur Verringerung von vermeidbaren Bodenbefestigungen verzichtet werden. Derartige Materialien sollten allenfalls nur in deutlich untergeordneter Art und Weise als gestalterische Elemente in begrünten Bereichen zwischen Vegetationsstrukturen verwendet werden.

Die Verwendung von Versiegelungen (Asphalt, Beton, Pflaster o.ä.), einschließlich Kunststofffolien oder Vliesen als Bewuchs hemmende Grundlage einer Fläche ist als Teilversiegelung oder Versiegelung zu werten und daher auf die überbaute Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen.

**25. Skizzen zur illustrierenden Erläuterung der Definitionen des Bezugspunktes für die festgesetzten Höhen in Ziffer 1.2.3.3 des Satzungstextes.**



## 26. 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.

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

## V. PFLANZENLISTE FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN

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  
Salix alba - Silber-Weide  
Salix fragilis - Bruch-Weide  
Salix x rubens - Fahl-Weide  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Ulmus carpiniifolia - Feldulme

#### Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Mespilus germanica - Mispel  
Pyrus pyraeaster - Wildbirne

### b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Waldhasel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Rainweide  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum

Ribes alpinum - Johannisbeere  
Rosa arvensis - Feldrose  
Rosa canina - Hundrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle  
Salix cinerea - Grau-Weide  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball

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



Im Plangebiet sollte - zur Vermeidung des Schädlingsdrucks (Kirschessigfliege) auf die angrenzende Landwirtschaft - auf die Pflanzung von Gehölzarten, die im Merkblatt für Wirtspflanzen der Kirschessigfliege in Deutschland als Arten mit „mittlerem und hohem Risikopotenzial“ bewertet werden, verzichtet werden (so auf ansonsten hier standortgerechte Arten wie *Prunus avium*, *Sambucus nigra*, *Morus nigra*, *Prunus mahaleb*, *Prunus padus*, *Prunus domestica*-Sorten, *Cornus sanguinea* oder *Lonicera xylosteum* sowie auf die Mirabelle).

Die genannten Arten wurden daher bereits aus der obigen Pflanzenliste gestrichen.

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen, insbesondere im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen und angrenzenden Straßen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste<sup>1</sup> 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 festgesetzt):

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

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind fachgerecht (möglichst mit Dreibock) anzupfählen.

### Ausfertigung:

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Bebauungsplandtext mit den textlichen Festsetzungen etc., der Begründung, dem Umweltbericht sowie Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

Wallhausen, den 10.09.2020

Franz-Josef Jaso, Ortsbürgermeister  


<sup>1</sup> DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. [www.galk.de](http://www.galk.de).