

**Ortsgemeinde Meddersheim  
Verbandsgemeinde Nahe-Glan**

**Bebauungsplan „Unter dem Klasteiner Pfad“**

**Textfestsetzungen**

**Fassung für die erneute Beteiligung  
gemäß § 4a (3) BauGB**

**April 2022**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Meddersheim**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 · 87 80 - 0  
F 0 67 42 · 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>A) TEXTFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO</b> .....	<b>9</b>
<b>III. Landschaftsplanerische Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
<b>IV. Hinweise</b> .....	<b>14</b>

### Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten. Schalltechnisches Beratungsbüro GSB. 24.04.2020
- Stellungnahme Schallschutzmaßnahmen. Schalltechnisches Beratungsbüro GSB. 15.06.2020
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, Juli 2020
- Abschlussbericht zur geomagnetischen Prospektion. Meddersheim Flur 5 „Unter dem Klasteiner Pfad“. Archäologische Dokumentation Patrick Mertl, 55122 Mainz, Februar 2020.
- Geo-/umwelttechnischer Bericht (Voruntersuchung) Nr. 5233-19 – Erschließungsarbeiten Neubaugebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“ –Institut Baucontrol 55411 Bingen/Rhein, 19.12.2019.



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).



## A) TEXTFESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) mit zwei Ordnungsbereichen **WA 1** und **WA 2** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO**

Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind mit Ausnahme der Unterart „Ferienwohnungen“ ausgeschlossen.

Ferienwohnungen sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig, jedoch nur, wenn im jeweiligen Wohngebäude mindestens eine weitere Wohnung errichtet ist, die nicht als Ferienwohnung genutzt wird.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 2- 5 ausnahmsweise zulässigen sonstigen, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

##### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im Ordnungsbereich WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  als Höchstmaß festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  zwingend festgesetzt.

##### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

##### 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8 als Höchstmaß.

#### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) sowie der Mindestgebäudehöhe festgelegt.



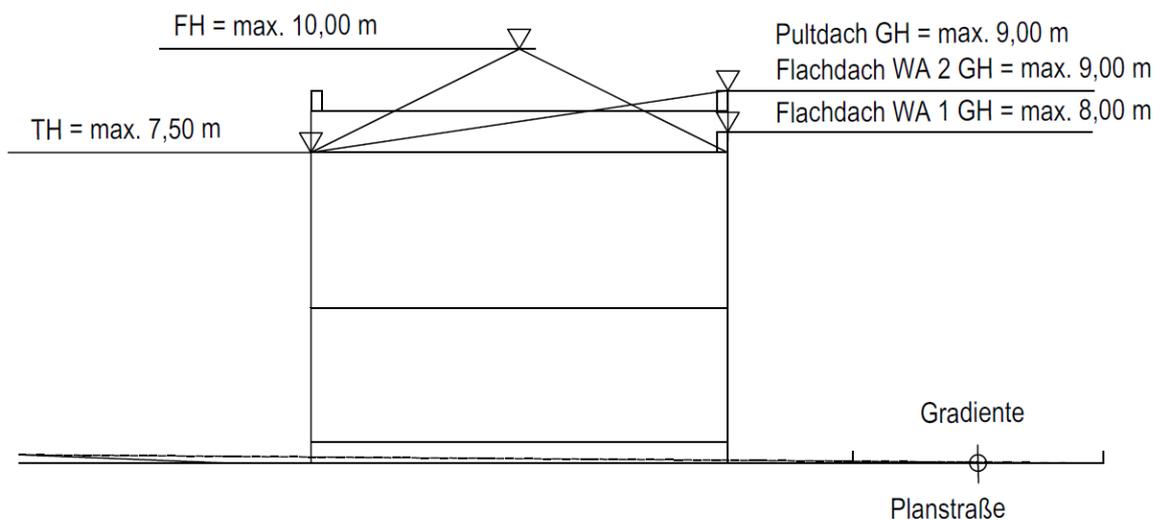
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Traufhöhe mit maximal **7,50 m** und die Firsthöhe mit maximal **10,00 m** für beidseitig geneigte Dächer festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Gebäudehöhe für einseitig geneigte Dächer (Pulldach) mit **maximal 9,00 m** festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA 1 wird die Gebäudehöhe für Flachdächer mit **maximal 8,00 m** festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA 2 wird die Gebäudehöhe für Flachdächer mit **maximal 9,00 m** festgesetzt.

**Im Ordnungsbereich WA 2 wird eine Mindestgebäudehöhe von 7,00 m festgesetzt.**



### Systemskizze Höhenlagen Baukörper

#### Oberer Bezugspunkt

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern ist – gemessen vom unteren Bezugspunkt - die Oberkante des Firstes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine maßgebend.

Die Traufhöhe wird - vom unteren Bezugspunkt ausgehend - gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.

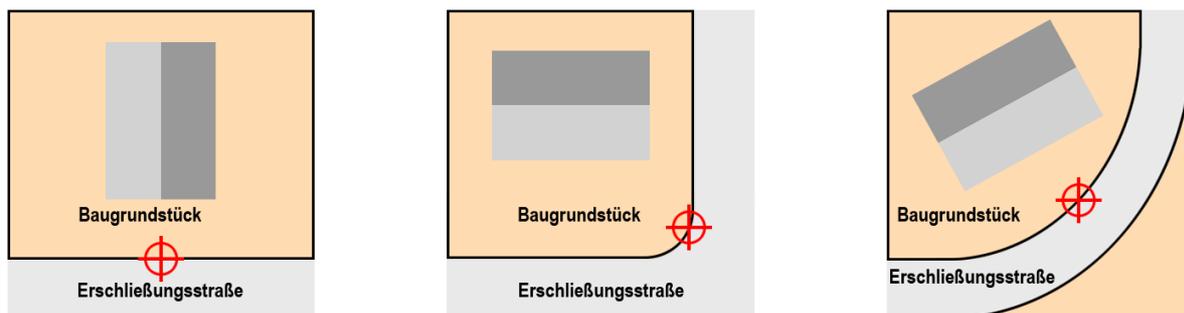
Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt - bei einseitig geneigten Dächern (Pulldach) ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.



Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern– gemessen vom unteren Bezugspunkt - der höchste Punkt der Attika.

### Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmitte des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante der Straßengradiente ergibt sich aus den in der Planurkunde festgesetzten Gradientenhöhenpunkten. Die Höhen zwischen den angegebenen Gradientenhöhenpunkten sind linear zu interpolieren.



### Beispiele Ermittlung Grundstücksmitte

## 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

### 4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA 1 sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

## 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carpools) im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der straßenseitigen Baugrenzen, sowie deren seitliche Verlängerung des Baufensters bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hin-



dernden Einrichtungen, ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

#### **7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Ordnungsbereich WA 1 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 2 sind maximal 7 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 1 und WA 2 sind maximal nur eine Ferienwohnung pro Wohngebäude zulässig.

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

Innerhalb der Umgrenzung der in der Planurkunde festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Planzeichen 15.8. PlanZV / „Bauverbotszone“) dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.

Stellplätze sind hier zulässig.

#### **9. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Gemäß Planurkunde wird im Bereich des Ordnungsbereichs WA 2 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Grundstückszufahrten sind entsprechend nicht zulässig.

#### **10. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

**Versorgungsfläche, Zweckbestimmung „Strom“**

Gemäß der Planurkunde wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Strom“ festgesetzt.

#### **11. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

**Entsorgungsfläche, Zweckbestimmung „Abfall“**

Gemäß der Planurkunde wird eine Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abfall“ festgesetzt.



### **Entsorgungsfläche, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“**

Gemäß der Planurkunde wird in einem Teilgeltungsbereich eine Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

## **12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan (Themenkarte #, Abbildung A05 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungserfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## **13. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Rückenstützen/Böschungen sind entsprechend der Planurkunde auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### **Dachformen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform frei.

#### **Dacheindeckung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind rötliche, braune oder graue Farbtöne zulässig. Zulässig sind nur diejenigen Farbtöne, die analog zu den folgenden RAL-Farben sind:

Rot: 8002, 8004, 8023, 8029

Braun: 7006, 8011, 8014, 8024, 8025, 8028

Grau: 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7037, 7043, 8019, 8022

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen. Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen, bspw. glasierter Tonziegel, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Trapezbleche sind unzulässig.

Dachbegrünungen, Fotovoltaik-/Solaranlagen und andere Maßnahmen, die die Ökobilanz des Gebäudes verbessern, sind zulässig.

**Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind bei einer Dachneigung bis einschließlich 10° zu begrünen.**

### **2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Baugrundstücke sind zu mindestens 10 % ihrer Gesamtfläche mit standortgerechten, heimischen Bäumen oder Sträuchern zu begrünen. Als Beispiele für geeignete Gehölze ist unter III. 2.1 eine Liste zu finden.

Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien ist nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

### **3. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)**

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf der zugehörigen Grundstücksfläche nachzuweisen.



### III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

##### Gebietsinterne Maßnahmen

Der nördliche Randstreifen im Bereich der NATO-Produktenfernleitung ist als extensiv bewirtschaftete Wiese herzustellen und durch jährlich eine Mahd (bspw. durch eine Mulchmahd) zu unterhalten. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

##### Beleuchtung öffentlicher Raum

Beleuchtungen des öffentlichen Raums sind insektenfreundlich auszugestalten:

- Wellenlänge primär zwischen 590 und 630 nm (z.B. LED 2700 K).
- Für Insekten unzugängliche Gehäuse.
- Maximale Temperaturen des Gehäuses von unter 60°C.
- Keine Lichtabstrahlung zum Himmel.

#### 2. Zuordnung der Landespflegerischen Maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

##### Externe Maßnahmen

##### CEF Feldlerche (als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

Gemarkung Meddersheim, Flur 23, Flurstück 91/5 (Teilfläche)

Ersatzfläche: 40 m<sup>2</sup>

Ausgleichsziel: Anlage von Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche

Maßnahmen:

Die Anlage von **zwei** sog. „Feldlerchenfenstern“ ist erforderlich. Dies sind ca. 20 m<sup>2</sup> große vegetationsarme Kleinflächen, vorzugsweise in Getreidefeldern, die es der Feldlerche ermöglichen, im Bestand zu landen, Nahrung zu suchen und im angrenzenden Feld ihr Nest zu bauen.

Die „Fehlstellen“ in landwirtschaftlichen Nutzflächen werden während der Ansaat durch Anheben der Saatmaschine oder nachträglich durch mechanisches Freistellen wie Grubbern oder Fräsen angelegt. Auf einen ausreichenden Abstand zu vertikalen Strukturen, wie beispielsweise Waldränder, Baumgruppen oder Gebäude ist zu achten. Ein Mindestabstand von 100 m gegenüber Baumgruppen ist vorzusehen.

Ein Umbruch der Lerchenfenster im Rahmen der landwirtschaftlichen Praxis (bspw. mittels Pflug) und zur dauerhaften Freihaltung der Ackerflächen von aufkommenden Gehölzen ist im Spätherbst/Winter möglich.

Die dargestellte Ausgleichsmaßnahme ist vor dem Beginn von baulichen Maßnahmen auf den bisherigen Ackerflächen umsetzen.

Ausgleich/Ersatz für: Feldlerche, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Offenlands.



Abgrenzung der externen Ausgleichsflächen

### Ökokonto

Gemarkung Meddersheim,

Flur 8, Flurstück 54

Flur 10, Flurstücke 63/1

Flur 20, Flurstücke 48, 49

Es erfolgt ein Zugriff auf das Ökokonto der Gemeinde Meddersheim auf den zuvor benannten Flächen.

### 3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

#### Baumpflanzungen

Die auf der nördlichen öffentlichen Grünfläche, Bereich **A1** sowie auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, Bereich **A2** gemäß der Planurkunde festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind entsprechend der nachfolgenden Liste zu wählen. Als Mindestqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm mit Drahtballen zu verwenden.

Acer campestre „Elsrijk“  
Acer monspessulanum  
Pyrus calleryana „Chanticleer“  
Sorbus intermedia  
Malus ssp.

Feldahorn  
Burgenhorn  
Stadtbirne  
Schwedische Meelbeere  
Verschiedene Zieräpfel



## Beispielliste heimischer Bäume und Sträucher

### Bäume 1. Größenordnung

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

### Bäume 2. Größenordnung

Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Apfel	<i>Malus</i> (auch in Kultursorten)

### Sträucher

Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>

### **Eingrünung Regenrückhaltebecken**

Der Bereich der Maßnahme **A3** ist auf 1.500 m<sup>2</sup> Fläche heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen oder bestehende Gehölzbestände sind zu erhalten. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 2 Bäume und 26 Sträucher im Dreieckverband mit Abständen von 2 m zu pflanzen. Bäume sind dabei zentral in den Pflanzstreifen und in regelmäßigen Abständen von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Baumhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Laubbäume sind in der Mindestqualität Heister Höhe 125 – 200 cm und Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 60 bis 100 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Es ist autochthones Pflanzgut der Region 4 zu verwenden.

Die übrige Fläche ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen und zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Eine Mahd hat jährlich zu erfolgen.



<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<b>Sträucher</b>	
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball
<b>Bäume</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Castanea sativa	Esskastanie
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme



## IV. Hinweise

### Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

### Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für Bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

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

### Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Für konkrete Einzelbauwerke werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.

Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen an: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: [landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) FAX: 06131-2016-333.

### Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.



Es wird um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen an das Landesamt für Geologie und Bergbau gebeten, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

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

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

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlung.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann sich an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de) gewendet werden.

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse). Nach §44 (1) BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Die Verbote gelten auch für Anbau-/Umbau-/Sanierungs- und Abrissmaßnahmen und sind entsprechend zu beachten. Auf §24 (3) LNatSchG wird hingewiesen (notwendige Voruntersuchung rückzubauender Bestandsgebäude). Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§69 ff. BNatSchG.



### **NATO-Produktenfernleitung**

Durch das östliche sowie nördliche Plangebiet verläuft teilweise eine NATO-Produktenfernleitung.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse, ist die Produktenfernleitung durch einen 10,00 m breiten Schutzstreifen (jeweils 5,00 m beidseitig der Rohrachse), zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland dinglich gesichert. Der Bereich des 10,00 m breiten Schutzstreifens ist von jeglicher Bebauung sowie Gehölzen freizuhalten. Auch sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Produktenfernleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Die Nutzung sowie Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedürfen der vorherigen Zustimmung des BAIUDBw KompZ BauMgmt, Team Sofortprogramm, Moltkering 9, 65189 Wiesbaden und (ggf.) des Abschlusses eines Vertrages. Die vertraglichen Angelegenheiten sind vom Veranlasser mit dem BAIUDBw KompZ BauMgmt rechtzeitig vor Arbeitsbeginn abzuschließen. Ohne Zustimmung und abgeschlossenen Vertrag sind Arbeiten im Schutzstreifen der Leitung nicht gestattet.

Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter Beachtung der „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland“ durchgeführt werden.

### **Schutz vor Staunässe und Starkregen**

Um Überflutungen durch Starkregeneignissen vorzubeugen, wird dringend empfohlen, die Oberkante Rohfußboden am höchsten Punkt der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche zu orientieren. Durch diese Maßnahme ist ein mögliches Einströmen von Oberflächenwasser, ausgehend von den insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets deutlich gegenüber dem natürlichen Gelände erhöhten, Verkehrsflächen in das Gebäude weitgehend auszuschließen. Darüber hinaus wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereich mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten. **Es wird auf § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen, wonach jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.**

### **Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken**

Es wird auf § 42 (1) des Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) hingewiesen: „*Einfriedungen müssen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückbleiben.*“

### **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Entlang der Landesstraße L 232 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Sinne des § 22 (1) LStrG einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der Umgrenzung nach Planzeichen 15.8 PlanZV (Bauverbotszone) dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.



Entlang der Landesstraße L 232 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Sinne des § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.

#### **Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

Das Überschwemmungsgebiet der Nahe (Gewässer 1. Ordnung) liegt in einem Abstand von 120 m und das überschwemmungsgefährdete Gebiet ca. 30 m vom Plangebiet entfernt.

#### **Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken**

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

#### **Hinweis zur Glasfaseranbindung**

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

#### **Telekommunikationsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

#### **Anlage von Entwässerungsgräben**

Im Rahmen der Errichtung von Entwässerungsgräben wird auf die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 31 des Landeswassergesetzes RLP hingewiesen.



### **Diversifizierter Wohnraum für den Ordnungsbereich WA 2**

Die im Plangebiet liegenden Grundstücken befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Meddersheim. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Ordnungsbereich WA 2 befindlichen Grundstücke nur an Investoren veräußert werden sollen, die gewillt sind, ausreichenden Wohnraum (sog. Geschosswohnungsbau) zur Verfügung zu stellen. Hiermit soll diversifizierter Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

### **Pflicht zur Bebauung und Rückübertragung**

Bei Veräußerung der Baugrundstücke wird vertraglich geregelt, dass der Käufer/die Käuferin sich verpflichtet, das Baugrundstück innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend dem Bebauungsplan und den Vorschriften der Baugenehmigungsbehörde mit einem bezugsfertigen Hauptgebäude zu bebauen.

Für den Fall, dass der Käufer/die Käuferin dieser Verpflichtung nicht nachkommt oder die Bauabsicht vorzeitig aufgeben wird, behält sich die Ortsgemeinde ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag vor. Der Käufer/die Käuferin ist bei Ausübung des Rücktrittsrechtes verpflichtet, das Kaufgrundstück auf seine Kosten lastenfrei an die Ortsgemeinde zum Kaufpreis zurück zu übertragen. Eine Veräußerung des unbebauten Grundstücks an einen Dritten ist ausgeschlossen.

### **Gestaltung der Einfriedungen**

Es wird aus Gründen des Artenschutzes empfohlen, Zäune mit einem Bodenabstand von 10 cm zu errichten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) zu gewährleisten. Daher wird auch empfohlen, bei der Errichtung von Einfriedungen auf Mauersockeln zu verzichten. Trockenmauern sind wegen ihrer besonderen Funktion als Lebensraum hingegen als Einfriedung denkbar.

### **Belange der Abfallwirtschaft**

Es wird auf die Satzung über die „Vermeidung, Vorbereitung, Wiederverwertung, Recycling, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Bad Kreuznach“ (Abfallsatzung), insbesondere auf § 15 (2), hingewiesen, wonach die zugelassenen Abfallbehälter von den Überlassungspflichtigen am Abfuhrtag bis 06.00 Uhr – frühestens jedoch am Vorabend – so bereitzustellen sind, dass der Abfuhrwagen an die Aufstellplätze heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Der Überlassungspflichtige muss hierzu erforderlichenfalls die Abfallbehälter zu einem geeigneten Aufstellort bringen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn für eine Entsorgung ein Rückwärtsfahren des Abfuhrwagens erforderlich wäre. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

### **Bau- und Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz**

Es wird auf die Bau- und Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz hingewiesen.

### **Belange der Telekommunikation**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt



über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Dennis Behrami/ag  
M. Sc. Stadtplaner  
Boppard-Buchholz, April 2022

i.A. Kai Schad  
BA Landschaftsarchitektur