



Gemeinde Staudernheim

Bebauungsplan „Tuchbleiche“

Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf | 11.07.2022



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt durch



BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0

E-Mail: buero@bbp-kl.de

Web: www.bbp-kl.de

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbB

Kaiserslautern, im Juli 2022

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. SO = Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO wird als allgemeine Zweckbestimmung für das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt.

Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser, in Form von Einzelhäusern zulässig.

Hinweis: Bei einem Wochenendhaus handelt es sich nicht um eine Dauerwohnung, sondern um „Freizeitwohnen“. Freizeitwohnen setzt die Verfügung über eine Hauptwohnung voraus, die nicht in einem solchen Sondergebiet liegt. Das Bewohnen eines Wochenendhauses auf Dauer widerspricht demnach vom Grundsatz her der Zweckbestimmung des Baugebiets. Grundsätzlich sind Wochenendhäuser auf die zeitweilige Erholungsnutzung durch einen festen und begrenzten Personenkreis (typischerweise die Familie des Eigentümers) eingerichtet. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist nicht auf ein Dauerwohnen ausgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1. Höhe der baulichen Anlagen

Als **unterer Bezugspunkt** (0,0 m) für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Fahrbahnfertigdecke der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der Außenwand der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudewand, bestimmt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

Die zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) beträgt:

- für Gebäude ($\leq 10^\circ$): 5,50 m,
- für Gebäude ($> 10^\circ$): 6,50m.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m § 17 S. 2 BauNVO wird für das zur Erholung dienende Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ bestimmt, dass eine Überschreitung der maximalen festgesetzten Grundfläche von 0,2 nicht zulässig ist.

2.3. Maximale Grundfläche

In dem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ darf die maximale Grundfläche je Wochenendhaus 40 m², inklusive Terrasse, nicht überschreiten. Eine Überdachung von Terrassen von mehr als 10 m² Fläche ist unzulässig. Je Wochenendhaus sind Nebenanlagen und baulichen Anlagen bis zu einer maximalen Grundfläche (in Summe) bis zu 20 m² zulässig.

2.4. Anzahl der Vollgeschosse

Im Wochenendhausgebiet ist maximal ein Vollgeschosse zulässig.

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

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, sind in dem zur Erholung dienende Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur bis zu einer Größe von 20 m² je Baugrundstück zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind im SO-WOCH unzulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des zur Erholung dienenden Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, sind nicht überdachte Stellplätze zulässig.

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1. Öffentliche Verkehrsfläche

Siehe Planzeichnung.

4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“

Siehe Planzeichnung.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“ darf ausschließlich als Wohnmobilestellplatz (Kurzreiseplatz) genutzt werden.

Zulässig ist hierbei ebenso die Errichtung von Ver- und Entsorgungsstationen (Strom, Frischwasser, Abwasser, Abfall).

4.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Dorf- und Parkplatz“

Siehe Planzeichnung.

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

5.1. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist das Aufstellen und Errichten von Sitzgelegenheiten zum Aufenthalt in naturnaher Gestaltung zulässig.

5.2. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“

Siehe Planzeichnung.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1. Erhalt von Gehölzen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe sind die zum Erhalt festgesetzten Gehölze einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

6.2. Begrünung der Stellplatzflächen

Auf der Fläche für Dorf- und Parkplatz sind ergänzend zu den festgesetzten Bäumen insgesamt 10 Laubbaum-Hochstämme gemäß Pflanzliste 1 (siehe Kapitel D) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) zu pflanzen.

Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind ggf. gegen Anfahren zu schützen.

Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

6.3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Je Wochenendhausbaugrundstück ist mindestens 1 Laub- bzw. Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 (siehe Kapitel D) zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig.

Vorgärten sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies-, Stein- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird.

Hinweis: Eine Ausbringung von Insektenhotels sowie Vogel-/Fledermauskästen wird empfohlen.

6.4. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 12° Neigung) sind zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste 3 (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Von der Pflanzpflicht ausgenommen sind verglaste Flächen sowie technische Aufbauten mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

6.5. Nutzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Die Abstrahleinrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0 %).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

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

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

1.1. Dachform und -neigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind im Plangebiet:

- Flachdächer mit einer Neigung bis 10°,
- einhöftige Dächer mit einer Neigung von größer 10° - 20°,
- geneigte Dächer mit einer Dachneigung von größer 20° - 45°.

Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie d Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.2. Materialien im Dachbereich

Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen sowie als begrüntes Dach zulässig.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind grundsätzlich unzulässig.

1.3. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind, unter ergänzender Berücksichtigung der Festsetzung 6.4 zulässig.

1.4. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) nicht zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig mit einem Versiegelungsgrad von maximal 0,7 zulässig.

Hinweis: Aufgrund kleinklimatischer sowie entwässerungstechnischer Vorteile wird empfohlen, eine der mittlerweile technisch erprobten zahlreichen Bodenbeläge mit Rasenannteil zu verwenden.

**3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)**

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich zu integrieren oder soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

4. Einfriedungen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken und Zaunanlagen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze dürfen Zaunanlagen eine Höhe von maximal 1,20 m aufweisen und sind als sog. offene Einfriedung herzustellen. Als offene Einfriedung gelten solche, die mindestens 70 v.H. offene Fläche aufweisen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand erwecken.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwider-handelt.

2. Hinweise zum Artenschutz

Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna:

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.
- Ergänzend wird auf den § 24 LNatSchG - Nestschutz - hingewiesen. Dieser gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden. Insbesondere ist gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalben-, Saatkrähen oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt. Daher sind vor Beginn oder Fortführung entsprechende Untersuchungen durch fachlich qualifizierte Personen durchzuführen / zu veranlassen. Dies dient ausdrücklich der Vermeidung von Konflikten mit dem gesetzlich verankerten Artenschutz, da eine Zuwiderhandlung durchaus sogar eine Straftat darstellen kann (vgl. § 71 BNatSchG).

3. Hinweise zum Baugrund / Bodenarbeiten

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4. Hinweise zum Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

5. Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen

5.1. Hinweise zu Gewässer

- Das Plangebiet wird nördlich durch die Nahe, einem Gewässer I. Ordnung und östlich durch den Grundbach (Gewässer III. Ordnung) begrenzt. Nach § 36 WHG i. V. m. § 31 LWG erfolgt die Erteilung der Genehmigung bei Anlagen im 40m-Bereich eines Gewässers I. Ordnung und bei Anlagen im 10m Bereich eines Gewässers III. Ordnung jeweils durch die Untere Wasserbehörde.

5.2. Hinweise zum Überschwemmungsgebiet/überschwemmungsgefährdeten Bereich der Nahe

- Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines durch überschwemmungsgefährdeten Bereich des Überschwemmungsgebiets (sog. Risikogebiet im Sinne des § 73 WHG; hier: nachrichtliches Überschwemmungsgebiet) der Nahe. Dieser Bereich kann bei extremen Hochwasserereignissen oder einem Versagen der Hochwasserschutzanlage überflutet werden. Die Verbote des Wasserhaushaltsgesetzes (z.B. § 78 Abs. 1 WHG: keine Ausweisung von neuen Baugebieten) findet in diesen Bereichen jedoch keine Anwendung. Bei länger anhaltendem Hochwasser kann es in dem landseitig vom Deich liegenden, geschützten Bereichen dennoch zur Ausbildung von Wasserflächen kommen. Diese sind jedoch durch ansteigendes Grundwasser und nicht durch eine Überschwemmung der Fläche. Diese Flächen werden deshalb auch nicht als Überschwemmungsgebiet mit Rechtsverordnung festgesetzt.
- Gemäß den Hochwassergefahrenkarten kann es im Plangebiet bereichsweise zu Wassertiefen von 1-2m kommen. Im überschwemmungsgefährdeten Bereich wird empfohlen bei baulichen Maßnahmen eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden, um das Schadenspotential bei einem Extremereignis möglichst gering zu halten.
- Gemäß Artikel 1, Nr. 1 f § 78 b Hochwasserschutzgesetz II, welches zum 5. Januar 2018 in Kraft trat, ist auch in Risikogebieten der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen. Dies bedeutet, dass - analog zu Heizölverbraucheranlagen gem. § 78 c Hochwasserschutzgesetz II - die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. die Erdtanks zur Lagerung der Kraftstoffe) entsprechend hochwassersicher zu errichten sind. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen wird empfohlen.

Empfehlung: Für den Bereich der Wohnmobilstellplätze ist eine Beschilderung zu empfehlen, die auf die potenzielle Überflutungsfahrer hinweist.

5.3. Hinweis zu Starkregen

- Das Plangebiet ist teilweise potentiell von Überflutungen nach Starkregen gefährdet. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden. Neubauten sollten in einer, an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise errichtet werden. Zudem sollten geeignete Maßnahmen wie Notwasserwege u.a. ergriffen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss des Wassers durch die Bebauung ermöglichen.

5.4. Hinweise zum Hochwasserschutzdeich

- Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an den vorhandenen Hochwasserschutzdeich. Im Bereich der Deichanlage ist nach DIN 19712 ein mindestens 5,00 m breiter vom Deichfuß beginnender Deichschutzstreifen erforderlich. Der in der Planzeichnung dargestellte Deichschutzstreifen dient der Deichüberwachung, -unterhaltung und -verteidigung. Die vorhandene Grasnarbe ist existenziell für die Standsicherheit des Deiches sowie für die Gefahrenabwehr der Deichanlage. Der Deichschutzstreifen ist vollständig von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen jeglicher Art, wie beispielsweise Versorgungsleitungen, Umfahrten, Entwässerungseinrichtungen, Versickerungsmulden, etc. freizuhalten. Ferner sind die Lagerung von Gegenständen, eine Bepflanzung von Gehölzen und Sträuchern, sowie anderweitige Maßnahmen, welche die Grasnarbe schädigen könnten, zu unterlassen. Auf- und Abgrabungen in diesem Bereich verändern die Abwehrfähigkeit des Deiches und sind verboten. Leitungen (Rohre und Kabel) müssen einen Abstand von mindestens 5 m, grundsätzlich aber das Zweifache der Bauwerkshöhe, vom landseitigen Deichfuß einhalten.

5.5. Hinweise zur Oberflächenwasserbewirtschaftung

- Durch das geplante Vorhaben wird die Wasserführung beeinträchtigt. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
- Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Der Grad der Versiegelung ist daher möglichst gering zu halten. Nicht klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes ist daher wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. 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 Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.
- Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B.
 - Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.
 - Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

- Für potentiell verunreinigtes NW (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.
- Für die Gewässernutzung besteht die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

5.6. Hinweise zu Schmutzwasserbeseitigung

- Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Staudernheim mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage „Booser Au“ anzuschließen.

6. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination von Leitungsarbeiten und Erschließungs- / Baumaßnahmen

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

7. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

- Innerhalb des Plangebietes ist, laut der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, ein archäologischer Fund bekannt, dessen exakte Kartierung allerdings nicht gänzlich gesichert ist; ein Vorhandensein archäologischer Befunde kann jedenfalls nicht ausgeschlossen werden. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.
- Des Weiteren sind nachfolgende Ausführungen zwingend in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:
 - Bei der Vergabe vorbereitenden Baumaßnahmen hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für spätere Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die

ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese, sofern notwendig, überwacht können. Die Meldepflicht gilt besonders für Maßnahmen zur Vorbereitung von Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag).

- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die vorgenannten Absätze entbinden den Bauträger / Bauherrn bzw. die entsprechenden Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit 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 der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

8. Hinweise zu Altlasten/Altablagerungen

- Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.
- Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz umgehend zu informieren ist.

D. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4¹ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

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

Bäume (ausgenommen Obstbäume)		Obstbäume	
▪ Sehr stark wachsende Bäume	4,00 m	▪ Walnussssämlinge	4,00 m*
▪ Stark wachsende Bäume	2,00 m	▪ Kernobst, stark wachsend	2,00 m
▪ Alle übrigen Bäume	1,50 m	▪ Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher)		Beerenobststräucher	
▪ Stark wachsende Sträucher	1,00 m	▪ Brombeersträucher	1,00 m
▪ Alle übrigen Sträucher	0,50 m	▪ Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken			
▪ Hecken bis zu 1,00 m Höhe			0,25 m
▪ Hecken bis zu 1,50 m Höhe			0,50 m
▪ Hecken bis zu 2,00 m Höhe			0,75 m
▪ Hecken über 2,00 m Höhe		einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m	

¹ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – *Populus*) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

1. Pflanzliste 1: Begrünung der Stellplatzflächen

Bäume

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Echte Mehlbeere
<i>Tilia cordata i.S.</i>	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>	Silber-Linde

2. Pflanzliste 2: Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

3. Pflanzliste 3: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sedum spurium</i> in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden