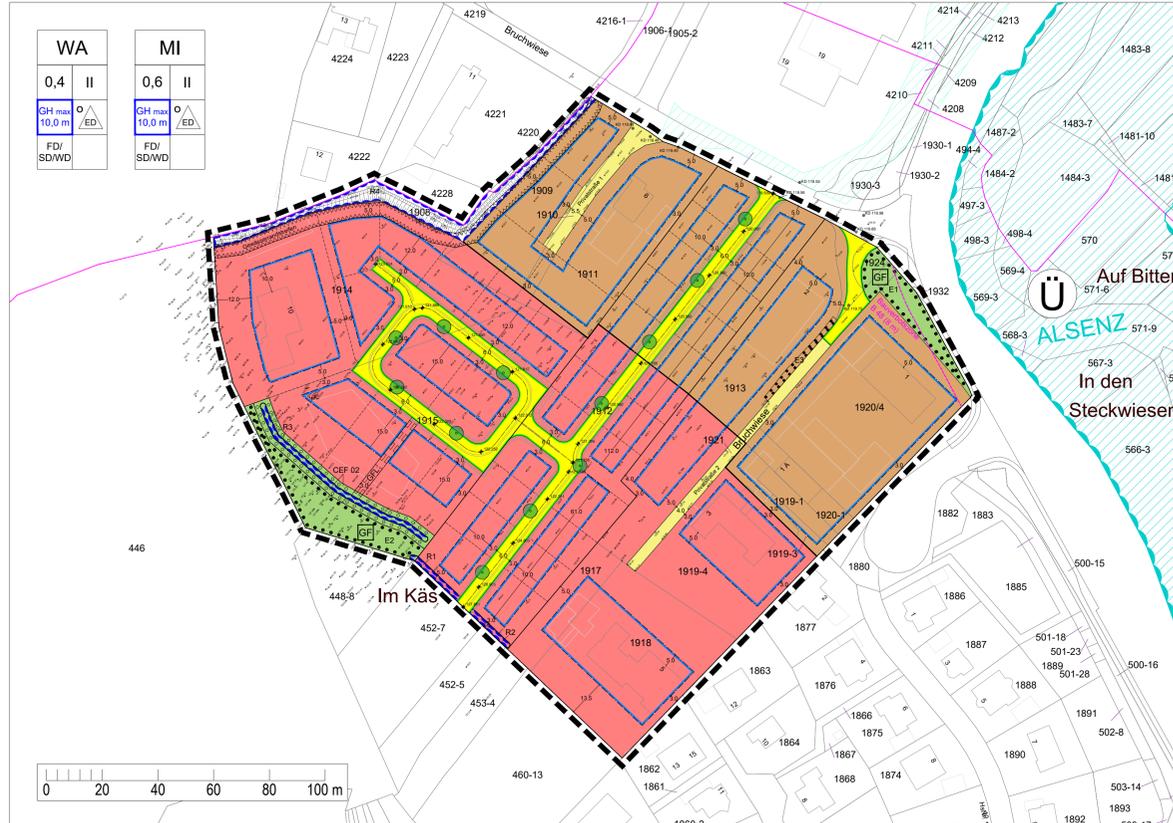


# Bebauungsplan „In der Bruchwiese/Neuordnung“ - 1. Änderung Hinweis: Änderungen sind in blau aufgeführt.



## Zeichnerische Festsetzungen

WA	MI
0,4 II	0,6 II
CH max 10,0 m	CH max 10,0 m
FD/SDWD	FD/SDWD

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-11 BauNVO)	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-11 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung
z.B. 0,4	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max 10,0 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 2-11 BauNVO)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
Offene Bauweise	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Private Straßenverkehrsfläche
Baugrenze	Straßenbegrenzungslinie
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBG)	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Private Grünflächen
	Zweckbestimmung: Gehölzfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG)	Rechtsgrundlagen
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	Baugesetzbuch (BauGB)
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Anpflanzung von Bäumen	Planzuchtverordnung (PlanZV)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-11 BauNVO)	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-11 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung
z.B. 0,4	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max 10,0 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 2-11 BauNVO)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
Offene Bauweise	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Private Straßenverkehrsfläche
Baugrenze	Straßenbegrenzungslinie
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBG)	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Private Grünflächen
	Zweckbestimmung: Gehölzfläche

## Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 2-11 BauNVO)**

Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

**Zulässig sind:**

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

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen.

**Unzulässig sind:**

    - Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
    - Tankstellen (§ 1 Abs. 1 BauNVO),
    - Anlagen für Verwaltungen.
  - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**Zulässig sind:**

    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürogebäude,
    - Geschäfts- und Bürogewerbe,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige Gewerbebetriebe.

**Unzulässig sind:**

    - Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
    - Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
    - Vergnügungstätten (§ 1 Abs. 5 und Abs. 8 Nr. 1 BauNVO).
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 16-21a BauNVO)**

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß § 18 BauNVO ist die Oberkante der Dachanschlussfläche (Atika) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Atika definiert. Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte (siehe Abbildung 1).

Bei Grundstücken, bei denen die Grundstücksgrenze nicht oder nicht in voller Länge an die erschließende Verkehrsfläche angrenzt, ist der Höhenbezugspunkt die Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche am nächstgelegenen Punkt, gemessen von der jeweiligen Gebäudemitte (siehe Abbildung 1).

Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.

Für die Flurstücknummern 1913, 1917 und 1918 gilt als Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe die Oberkante der Privatstraße 2 am nächstgelegenen Punkt, gemessen von der jeweiligen Gebäudemitte (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Definition des unteren Bezugspunktes

## 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind die zeichnerisch und textlich (siehe Festsetzung Nr. 1.7) festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Gewässerandrängen).

## 1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 400 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 200 m<sup>2</sup>.

## 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG, § 23 Abs. 1 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im seitlichen Grenzabstand des jeweiligen Hauptgebäudes bis zur Grundstücksgrenze zulässig, sofern es sich nicht um eine Grenze zu den festgesetzten Verkehrsflächen handelt.

## 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)

Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

## 1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBG)

Der durch Planeintrag festgesetzte Gewässerandrangstreifen ist dauerhaft von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBAuO freizuhalten. Hierzu zählen auch die in den textlichen Festsetzungen Nr. 2.4 festgesetzten Einfriednungen.

## 1.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

Innenhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ sind bauliche und sonstige Anlagen, Ablagerungen jeglicher Art sowie Zufahrten und Zuwegungen unzulässig. Der natürliche Charakter der Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Nutzung ist unzulässig.

## 1.9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG)

Innenhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Bezeichnung „R1“, „R2“ und „R3“ sind zur Außenabgabe Wasserflusses durchgängige, 2,00 m breite und 0,50 m tiefe Entwässerungsgräben mit Gefälle anzulegen. Die Böschungen sind mit einer Neigung von 1:1,5 herzustellen. Die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind dauerhaft von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBAuO freizuhalten.

## 1.10 Maßnahmen zur Sicherung, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

In den allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, berechnet anhand der festgesetzten Grundflächenzahl inklusive zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, mit gebietsgenauem Sträuchern aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“ zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 2).

## 1.11 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Schlingnatter (CEF-Maßnahme)

**Planung der CEF-Fläche 01** sind folgende Maßnahmen umzusetzen:  
**Beseitigung von Gehölzbeständen**  
Vor Beginn der Umstellungsmaßnahmen für die Schlingnatter im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar sind ca. 530 m<sup>2</sup> der Gehölzbestände zu beseitigen. Die freigestellten Flächen sind dauerhaft offen zu halten.

**Erichtung eines Reptilienschutzzaunes (Rhizomsperr)**  
Vor Beginn der Umstellungsmaßnahmen für die Schlingnatter im Zeitraum bis Mitte März ist die CEF-Fläche mit einem mindestens 80 cm hohen Reptilienschutzzaun zu umzäunen. Der Zaun ist über Untergrabung mindestens 30 cm in die Erde einzuarbeiten.

**Erichtung eines Wildschutzzzaunes**  
Vor Beginn der Umstellungsmaßnahmen für die Schlingnatter im Zeitraum bis Mitte März ist die CEF-Fläche mit einem schweren Wildschutzzzaun (Mindesthöhe 150 cm, Mindeststrahle 3,0 mm, Maschenweite max. 15 cm) zu umzäunen. Der Zaun ist gegen Untergrabung mindestens 20 cm in die Erde einzuarbeiten.

**Anlage von Habitatstrukturen für die Schlingnatter**  
Als Habitatstrukturen für die Schlingnatter sind 10 Holzhauten je 2 m<sup>2</sup> (Mindestaststärke 8 cm), 9 Reisighauten je 2 m<sup>2</sup>, 10 Stierhäuten je 2 m<sup>2</sup> (Mindesthöhe 10 cm), 4 Stierwolle je 9 m<sup>2</sup> (Mindesthöhe 120 cm), 28 Sandhaufen je 1,5 m<sup>2</sup> und 8 Erdtrampen je 1 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Anlage der Habitatstrukturen hat zeitlich vor bzw. parallel zu Beginn der Umstellungsmaßnahmen zu erfolgen.

**1.10.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Haselmaus (CEF-Maßnahme)**  
**Planung von Gehöben (CEF-Fläche 02)**  
Vor Beginn der Vegetationsmaßnahmen für die Haselmaus im Zeitraum ab Oktober sind innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „CEF 02“ entlang der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Bezeichnung „R3“ (Entwässerungsgraben) einreihige Strauchpflanzungen aus heimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen (Beispiele siehe Pflanzliste 2).

Mindestens 15 Prozent der Pflanzen müssen Heister sein. Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 60-100 cm und die Heister mit einer Höhe von mindestens 125 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,00 m.

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden im Sinne des § 9 Abs. 1a BauBG anteilig 71.585 m<sup>2</sup> der insgesamt 86.125 m<sup>2</sup> umfassenden CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden im Sinne des § 9 Abs. 1a BauBG anteilig 71.585 m<sup>2</sup> der insgesamt 86.125 m<sup>2</sup> umfassenden CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

Abbildung 3: CEF-Fläche 03 in der Gemarkung Altenberg, Flur 0, Flurstücks-Nr. 446 (Auflistungsbereiche grün dargestellt, Abbildung unmaßstäblich)

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**2.1 Dachform, Dacheindeckung und Dachbegrünung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 7 i.V.m. Abs. 6 LBAuO)**  
Im Geltungsbereich sind Flachdächer mit einer Dacheinigung bis 5° sowie Sattel- und Walmdächer mit einer Dacheinigung bis 45° zulässig. Die Festsetzung der Dacheinigung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports. Doppelhäuser sind jeweils in einheitlicher Dacheinigung, Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe und Firstrichtung auszuführen.

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in dem Farbspektrum rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig.

Flachdächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 30 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Technische Dachaufbauten und Belichtungsfächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

**2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 LBAuO)**  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Gebäuden ist unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

**Mischgebiet**  
Im Mischgebiet sind je Betrieb maximal zwei Werbeanlagen am Gebäude mit einer Größe je Werbeanlage von maximal 2,00 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Mischgebiet sind freistehende Werbeanlagen in Form von Werbelyonen und Werbetalarn bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m und einer Breite von maximal 2,00 m zulässig. Je Betrieb ist maximal eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbelyonen oder einer Werbetalarn zulässig.

**2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 6 LBAuO)**  
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, in vegetativer Form zu gestalten. Die flächige Gestaltung mit losem Material- und Mineralschüttungen, wie Kies und Schotter, ist unzulässig.

**2.4 Einfriednungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 6 LBAuO)**  
Einfriednungen sind zwischen der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und den baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. In den übrigen Bereichen sind Einfriednungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Einfriednungen müssen bis zu einer Höhe von mindestens 10 cm für bodenlebende Tiere (z.B. Reptilien, Amphibien, Insekten) ebenmäßig sein.

Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe von Einfriednungen ist die das Gebäude erschließende Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, gemessen in der Mitte der an die erschließende Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.

Sofern Stützmauern mit Einfriednungen kombiniert werden, ist die Höhe der Stützmauer auf die festgesetzte zulässige Höhe von Einfriednungen anzurechnen.

Einfriednungen sind als Hecken aus heimischen Gehölzen, Holzzaunen, Mauern aus ortstypischem Naturstein oder in Natursteinoptik zu errichten. Darüber hinaus sind Einfriednungen als Stabgitterzaune zulässig, sofern diese mit einer Heckenpflanzung begrünt werden.

**2.5 Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 LBAuO)**  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig und in einem Mindestabstand von 1,00 m zueinander zu errichten. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe von Stützmauern ist die natürliche Geländeoberfläche, die von der Stützmauer überdeckt wird.

**2.6 Anlagen zum Sammeln von Abfall (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 LBAuO)**  
Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

**3 Hinweise**  
**3.1 Archäologische Bodenerunde**  
Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabwendbar erscheinen, ist diese nur im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmale entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

**3.2 Altlasten**  
Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die zuständige Behörde zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

**3.3 Kampfmittel**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher keine Erkundung auf vorhandene Kampfmittel durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel entdeckt werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen einzustellen und einzustufige Kampfmittelräumdienst des Landes Rheinland-Pfalz (ADD Neustadt) zu benachrichtigen.

**3.4 Artenschutz**  
Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Rodung der Gehölze und die Beseitigung der Gras-Kraut-Bestände hat in der gesetzlich zulässigen Frist vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Bauflächen in den jeweiligen Baubereichen im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten.

Der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte, ist u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel, entgegenzuwirken.

**3.5 Radon**  
Gemäß Radonuntersuchung des Büros GeoConsult Rein (GCR) vom 25.08.2021 werden im Geltungsbereich folgende Radonpräventionsmaßnahmen empfohlen:  
**Radonvorsorgegebietsklasse RVK II**

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke ≥ 20 cm).
- Radondicht, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich mit gasdichter Anbindung an alle erdberührten Mediendurchführungen.
- Eine passive oder aktive Bodengasdrainage wird dringend empfohlen zur Erzeugung eines Unterdruckes unter dem Gebäude, zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage, sofern diese nicht im Einfluss von Hangwasser und Quellhorizonten liegt.
- Hinterfällung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfällung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vielschichtige Noppenfolie übernehmen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. a. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

**Radonvorsorgegebietsklasse RVK III**  
Radonpräventionsmaßnahmen der RVK III umfassen zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen individuelle Anpassungen, die letztlich nur gebäudespezifisch sinnvoll zu projektieren sind. Über RVK II hinausgehende und für RVK III mindestens erforderliche Maßnahmen sind z. B.:

- Auf Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sollte verzichtet werden.
- Kein Treppenaufgang vom Kellergeschoss in die Wohnlagen. Zugang zum Keller nur von außen. Sollte trotzdem ein Treppenaufgang geplant sein, sollte der Einbau einer gasdichten Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Medien durchführungen vom Kellergeschoss in höhere Etagen sind hermetisch (gasdicht) abzuschließen.
- Auf die Durchführung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich sollte verzichtet werden.
- Für nicht unterterkte Gebäude sind erdberührte Durchdringungen der gebäudehülle unbedingt zu vermeiden.

## 3.6 Entwässerung

**Schmutzwasser**  
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Bruchwiese“ eingeleitet. Der anfallende Schmutzwasserabfluss aus dem Plangebiet beträgt ca. 2,5 l/s.

**Regenwasser**  
Das anfallende Regenwasser der Plangebiete sowie der Verkehrsfläche wird über Regenwasserkanäle gesammelt und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Bruchwiese“ eingeleitet. Für die Einhaltung der maximalen Einleitmenge von 97 l/s in die Alsenz ist eine Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Diese wird für ein Regenereignis mit einer Häufigkeit von 10 Jahren ausgelegt. Das Regenwasser wird über einen Regenrückhaltekanal innerhalb des Straßenkörpers und sofern erforderlich über zusätzliche dezentrale Regenwasserentlastungen auf den jeweiligen Grundstücken realisiert.

**Außengebietswasser**  
Zum Schutz des Plangebietes vor zufließendem Oberflächenabfluss aus den Außengebieten sind mehrere Entwässerungsgräben vorzusehen. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft bereits ein Graben, welcher in seinem weiteren Verlauf einen Anschluss an einen Regenwasserkanal im Ablauf in die Alsenz besitzt. Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs fließt das ankommende Oberflächenwasser im westlichen Bereich des Plangebietes in Richtung des Grabens. Am südwestlichen Rand des Plangebietes sind zwei Entwässerungsgräben vorzusehen. Diese erhalten an ihren jeweiligen topographischen Tiefpunkten einen Ablauf mit Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal.

Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

**3.7 Heilquellenschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IV eines abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes zugunsten der Stadt Bad Kreuznach, Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg. Die Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz vom 04.10.1985, Az. 56-62-1/79 ist zu beachten. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Abwasseranlagen sind die Anforderungen des DWA Regelwerkes Arbeitsblatt A 142 „Abwasserleitungen- und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ zu beachten.

**3.8 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern**  
Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.

**3.9 Freiflächengestaltung**  
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungskonzept vorzulegen.

**3.10 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse**  
Durch diesen Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben und ersetzt.

Satzungsbeschluss örtlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauBG) am \_\_\_\_\_ mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Altenberg, den \_\_\_\_\_

Dienst