

Bebauungsplan „Zum Allengrund“

in der
Ortsgemeinde Altenbamberg

Planteil A
- Bebauungsplan „Zum Allengrund“ -

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Empfehlungen und Hinweise

Teil C
- Begründung -

Teil D
- Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -
 - (2) Schnitt A-A -
- (3) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers -
 - (4) Entwässerungskonzept -
- (5) Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Zum Allengrund“ in der Ortsgemeinde Altenbamberg -
- (6) Gutachtliche Stellungnahme zu den auf die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Zum Frauenkopf“ in Altenbamberg einwirkenden Geräuschmissionen durch Straßenverkehr -



Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die WA-Bereiche A und B sind jeweils im Planteil A eingetragen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes; hier: je Einzelhaus max. 1 Ferienwohnung i.S.d. § 13a Satz 2 BauNVO,

ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,

unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit 0,8 festgesetzt.



1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

Die maximale Firsthöhe (FH max.) wird entsprechend der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereiche A und B mit 11,00 m festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A wird die maximale Wandhöhe (WH max.) mit 8,00 m festgesetzt; im Bereich B wird die maximale bergseitige Wandhöhe (WH b max.) mit 9,00 m und die maximale talseitige Wandhöhe (WH t max.) mit 8,00 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der natürlichen Geländeoberfläche; gilt auch für Aufschüttungen für den Hausbau (s. Systemskizze „Aufschüttung“). Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend.

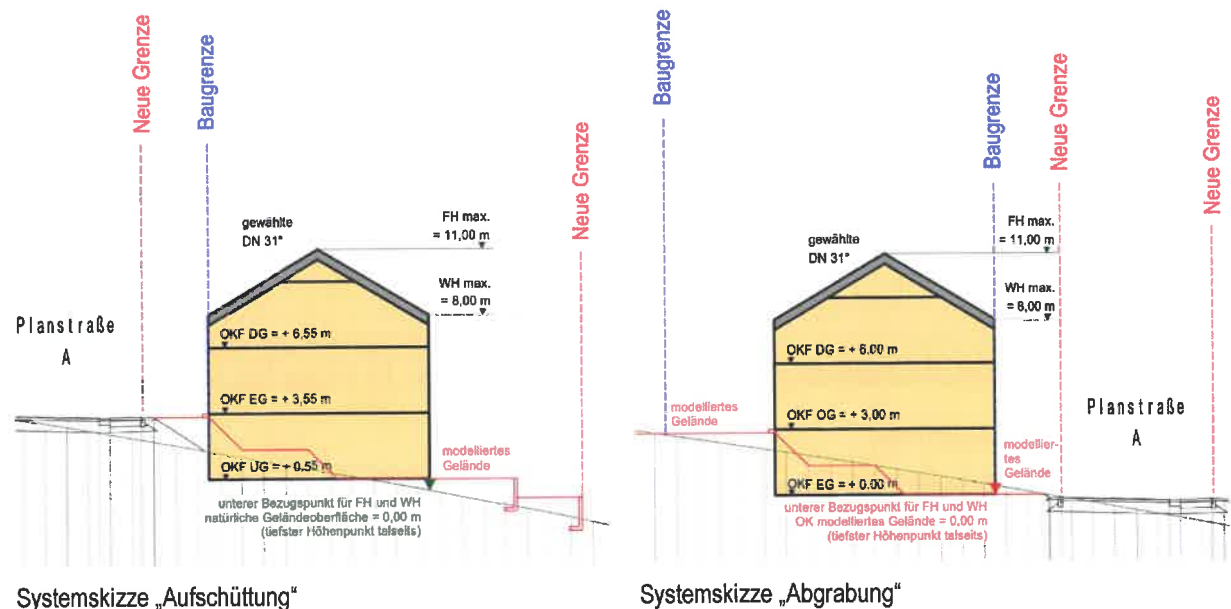
Wenn Abgrabungen für den Hausbau vorgenommen werden, gilt als unterer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit dem tiefsten Punkt des modellierten (veränderten) Geländes (s. Systemskizze „Abgrabung“).

Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes beziehen.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom maßgeblichen unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß vom maßgeblichen unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Eine Abgrabung zur Belichtung des Kellergeschosses mit einer Tiefe von max. 2 m und einer Länge von max. 1/3 der Fassadenbreite bleibt bei der Bemessung der First- und Wandhöhe außer Betracht.



Systemskizze „Aufschüttung“

Systemskizze „Abgrabung“

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 die straßenseitige Länge eines Einzelhauses max. 25 m und die straßenseitige Länge einer Doppelhaushälfte max. 15 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.



1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Selbständige Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen zur Bebaubarkeit der Grundstücksflächen sind in Ziffer 1.6 und 1.7 aufgeführt.

1.6 Ausnahmen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch überdachte und nicht überdachte Terrassen sowie durch Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 5,00 m ist mit einem 3m-Mindestabstand zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze zulässig. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile oder Anbauten (z.B. Eingangsportale, Windfänge, Balkone und Erker) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig; von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze müssen sie mindestens 2 m entfernt bleiben.

1.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1.7.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und deren Zufahrten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten ist.

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen mit ihren Einfahrten sind auch auf dafür festgesetzten Flächen zulässig. Von dem 5,00 m-Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage kann abgewichen werden, wenn die Garage mit einem Sektionaltor ausgestattet wird.

Garagen sind generell zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Bei allseitig offen ausgeführten und genehmigungsfreien Carports ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von min. 1,00 m einzuhalten.

1.7.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche -mit Ausnahme von Einfriedungen und Stellplätze für Sammelbehälter (Müll-/Wertstoffbehälter)- jedoch unzulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind generell nicht zulässig.

1.7.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

1.8.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zur Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung des an das errichtende Gebäude angrenzende Gelände und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer max. Höhe / Tiefe von insgesamt 2,00 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche

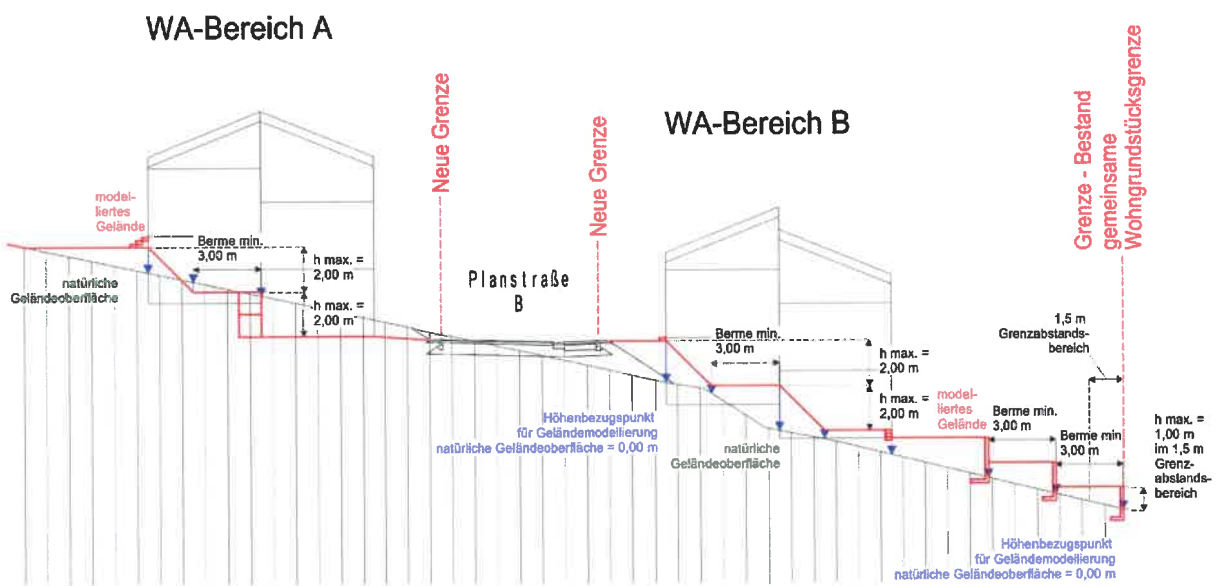
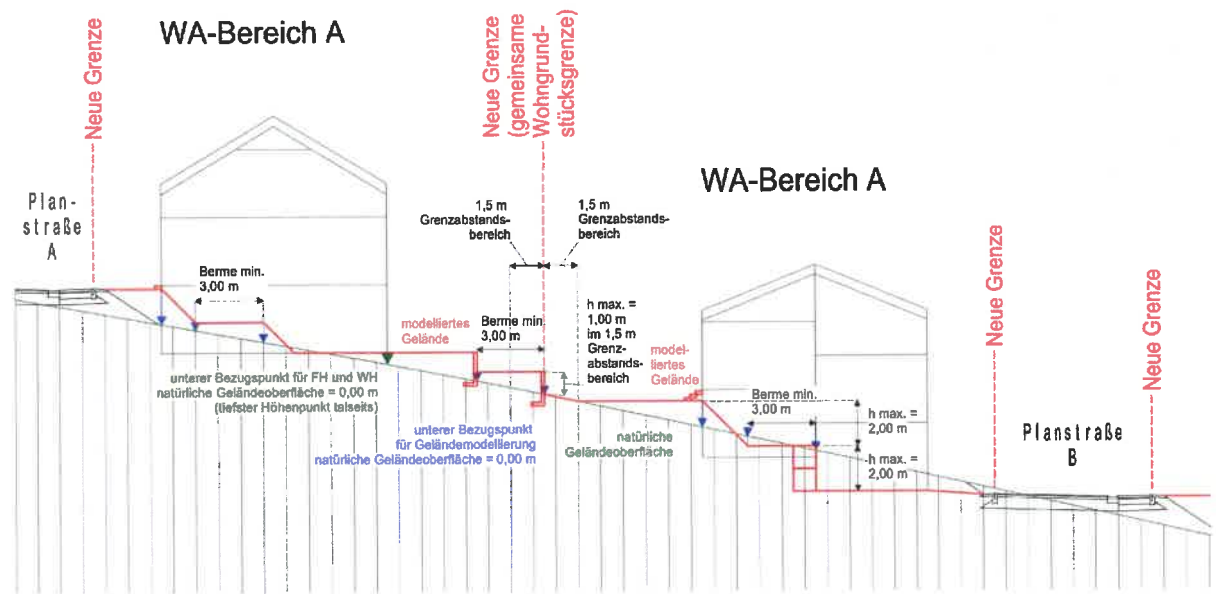
- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen,
- Findlinge, Schotterkörbe (Gabionen), Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteine, Mauerscheiben,



- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk i.V.m. einer vollflächigen Begrünung sowie
 - Böschungen und Bermen (Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:1 anzulegen)
- zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörper und angrenzender Baukörper nachweislich nicht beeinträchtigen und die Höhenangaben baulicher Anlagen in Ziffer 1.3 eingehalten werden.

Zwischen zwei Geländemodellierungen, -sicherungen und/oder -anpassungen ist eine Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländestaffelung) auszuführen. Die Breite einer Berme muss hierbei mindestens 3 m betragen.

Geländemodellierungen, -sicherungen und -anpassungen sind entlang von gemeinsamen Wohngrundstücksgrenzen im Bereich zwischen Grundstücksgrenze und 1,5 m-Grenzabstand nur bis zu einer Höhe von 1 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche zulässig.



1.8.2 Straßenseitige Geländeterrassierungen mit Naturstein- und Trockenmauerwerk, Floralsteinen, Mauerscheiben, Findlingen und Schotterkörben (Gabionen) sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und 1 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,80 m bezogen auf Höhenlage der Straßenrandeinfassung zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen.



1.8.3 Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

1.9 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen; je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

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

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan „Zum Allengrund“:

- Straßenverkehrsflächen
- Wirtschaftsweg
- Fußgängerbereich

1.11 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan „Zum Allengrund“:

- Hauptabwasserleitung Schmutzwasserkanalisation (Planung)
- Hauptabwasserleitung Regenwasserkanalisation (Planung)
- 20 kV-Leitung erdverlegt (Planung)
- 20 kV-Freileitung

1.12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig:

- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Anlagen zur Ableitung von Abwasser und Leitungen
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen

1.13 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind im Planteil A dargestellt und festgesetzt. Die Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu pflegen und zu erhalten.

Zulässig sind

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser
- Anlagen zur Ableitung von Abwasser und Leitungen
- Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen



1.14 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind im Planteil A dargestellt und festgesetzt. Die Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu pflegen und zu erhalten.

Zulässig sind

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- Einfriedungen

1.15 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die Fläche für Wald ist im Planteil A dargestellt und als solche festgesetzt.

1.16 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.16.1 Maßnahme M 1

Die im nordöstlichen Geltungsbereich vorgesehene Rückhaltefläche ist in möglichst naturnaher Ausbildung herzustellen:

- Ausbildung in Erdbauweise,
- strukturreiche Beckensohle,
- keine Abdeckung der Sohle mit Oberboden, Entwicklung durch Sukzession.

Anpflanzung der Rückhaltefläche mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern bzw. kleinkronigen Laubbäumen auf 5-10 % der Gesamtfläche. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen entlang der Böschungsoberkanten sind mit einer blütenreichen, zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Pflege der wiesenartigen Vegetationsflächen durch 1-malige Mahd pro Jahr (Mitte Juli - Mitte Sept.). Das Mahdgut ist abzutransportieren und ein Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen gem. Ziffer 3.10.3 zu ersetzen. Die Vorgaben der Maßnahme M 17 (s. Ziffer 1.19.1) sind zu beachten.

1.16.2 Maßnahme M 2

Innerhalb der nordwestlichen Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist die Anlage von naturnah gestalteten Rückhalte- und Versickerungsmulden mit unregelmäßigen Randausbildungen und flachen Böschungen unter Berücksichtigung und Erhaltung des im Norden angrenzenden Gehölzbestandes sowie der Vorgaben zur Anlage eines Ersatzhabitates der Schlingnatter (M 17, s. Ziffer 1.19.1) vorzusehen.

1.16.3 Maßnahme M 3

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Hauszugänge und Gartenwege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

1.16.4 Maßnahme M 4

Die unbebauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere entlang von Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft. Es sind vorzugsweise Arten aus der Gehölzliste auszuwählen (siehe Ziffer 3.11 „Empfehlungen und Hinweise“).



Auf jedem Grundstück ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laub-(Obst-)Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind vorzugsweise Bäume II. Ordnung aus der Gehölzliste auszuwählen (siehe Ziffer 3.11 „Empfehlungen und Hinweise“). Die in der Planurkunde zum Bebauungsplan eingetragenen Standorte für die Bäume sind nicht bindend. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen gem. Ziffer 3.10.3 zu ersetzen.

Die Vorgärten (Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht), dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung oder eine reine Gestaltung mit mineralischem Substrat (s.g. Stein- bzw. Kiesgärten) ist nicht zulässig.

1.16.5 Maßnahme M 5

Auf dem entlang der westlichen Plangebietsgrenze ausgewiesenen 5 m breiten Pflanzstreifen (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ist eine zwei- bis dreireihige Gehölzhecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten gem. Gehölzliste (siehe Ziffer 3.11 „Empfehlungen und Hinweise“) unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 5 % der anzupflanzenden Gehölze sind in Form von Baumarten II. Ordnung als Heister vorzusehen. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen gem. Ziffer 3.10.3 zu ersetzen. Die unter Maßnahme M 4 (s. Ziffer 1.16.4) anzupflanzenden Bäume können in diese Hecke integriert werden.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer kraut- und blütenreichen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatmischung anzusäen und zu einem extensiv gepflegten Gräser- und Kräutersaum zu entwickeln.

1.16.6 Maßnahme M 6

Auf den entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze dargestellten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand während des Baubetriebes zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen gem. Ziffer 3.10.3 zu ersetzen.

1.16.7 Maßnahme M 7

Die im Norden des Plangebietes befindliche Gehölzstruktur ist als Gebüsch mittlerer Standorte dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Die Randbereiche der Gehölzstruktur sind während des Baubetriebes zu schützen. Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist unter Beachtung des Entwicklungszieles und der Vorgaben der §§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG zulässig.

1.16.8 Maßnahme M 8

Der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende und ausgewiesene Wirtschaftsweg ist zur Belebung des Landschaftsbildes und zur Förderung der biologischen Vielfalt (wegbegleitende Flora) in wasserdurchlässiger Bauweise, vorzugsweise als Grasweg, anzulegen und zu erhalten.

1.16.9 Maßnahme M 9

Auf den Parzellen 424 und 426 (Gemarkung Altenbamberg) ist die verbleibende öffentliche Grünfläche außerhalb der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu extensiv genutzter Wiesenfläche zu entwickeln. Eine Nutzung des in der Planurkunde gekennzeichneten nördlichen Teilbereichs der Parzelle 424 (Bautabuzone) als Lager-, Abstell- oder Arbeitsraum ist nicht zulässig. Die Pflege der Grünfläche erfolgt durch eine 1-2malige Mahd (Mitte Juni - Mitte Sept.) im Jahr. Das Mahdgut ist abzutransportieren und ein Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Zur Förderung



der vorkommenden Orchideenpflanzen ist der nördliche Teilbereich nur ab Mitte August bis Ende September einschürig zu mähen.

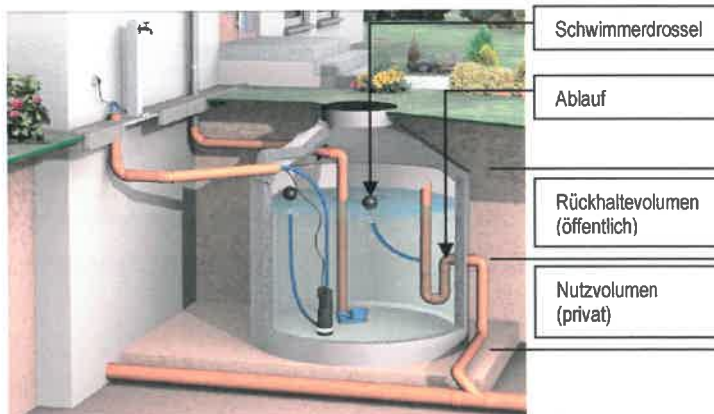
1.16.10 Maßnahme M 10

Ausweisung einer zwei Meter breiten öffentlichen Grünfläche entlang des im Süden des Plangebietes befindlichen Fußweges. Die Böschungflächen innerhalb des Grünstreifens sowie im Bereich der Straße „Auf den acht Morgen“ sind zum Erhalt der Niststätten von Wildbeinen dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsbestände sind zur Verbesserung des Nahrungsangebotes durch eine jährliche Mahd nach der Vegetationsperiode (ab Anfang September) zu pflegen. Alle fünf Jahre sind die Böschungflächen abschnittsweise zu bearbeiten, um neue Rohbodenflächen zu schaffen und ein Überwachsen zu verhindern. Die Durchführung der Bodenarbeiten ist während der Aktivitätszeit der Wildbienen, von Anfang Mai bis Ende Juli, anzusetzen. Pro Arbeitsgang sind nicht mehr als 15 m lange Böschungsabschnitte zu bearbeiten.

1.16.11 Maßnahme M 19

Das auf den befestigten Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) anfallende Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung mittels Retentionszisternen auf dem selbigen ohne Schädigung Dritter zur Rückhaltung zu bringen. Hierzu ist pro Baugrundstück eine Zisterne mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen und 5 m³ Rückhaltevolumen nachzuweisen. Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf (Drosselableitung) zu versehen. Das Rückhaltevolumen puffert die anfallenden Abflussspitzen der befestigten Oberflächen. Erst wenn das gesamte Speichervolumen erreicht ist, gelangt das Regenwasser über den Notüberlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation mit teilweiser nachgeschalteter Zuführung in die anzulegende öffentliche Rückhalte- und Versickerungsfläche im nordöstlichen Plangebietsbereich.

Die Schwimmerdrossel schafft durch konstant gedrosselten Abfluss regelmäßig ein freies Rückhaltevolumen für die nächste Abflussspitze.



Um die ökologische Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erhöhen, ist das Regenwasser insbesondere zur Gartenbewässerung zu verwenden (Wiederverwertung).

Topographisch- und lagebedingt kann das überschüssige Niederschlagswasser der beiden Grundstücke am Kopfende der Planstraße A nach der vorgeschriebenen Rückhaltemaßnahme per Notüberlauf und breitflächig über die belebte Bodenzone in die nördlichen kaskadenförmig angelegten Rückhalte- und Versickerungsmulden abgeleitet werden. In das bestehende südliche Entwässerungssystem kann das überschüssige Niederschlagswasser des zwischen den beiden Wirtschaftswegen im Süden gelegenen Grundstücks nach der vorgeschriebenen Rückhaltemaßnahme per Notüberlauf und breitflächig über die belebte Bodenzone entwässern.

1.16.12 Maßnahme M 22

Die in der Planurkunde innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Gehölzbestände sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im Fall von Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Bestandes sind daher Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (erhältlich im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin) vorzunehmen.



Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich, Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltendem, insbesondere älterem Bäumen sind diese gem. DIN 18920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggfs. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Reptilienzaunes,
- Abgrenzung des Baufelds,
- keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes.

1.17 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Darstellung und Eintrag im Planteil A zum Bebauungsplan „Zum Allengrund“:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Kreuznacher Stadtwerke (KS)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Pfalzwerke Netz AG (PW)

1.18 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

1.19 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.19.1 Artenschutzrechtliche Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 ff. BNatSchG:

- Maßnahme M 11

Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.

Eine Abweichung der Terminierung ist zulässig, wenn zeitnah vor Beginn der Rodungsarbeiten eine Kontrolle des Plangebietes durch eine Fachperson auf möglich besetzte Niststrukturen durchgeführt wird und diese negativ (keine besetzten Niststrukturen vorhanden) ausfällt.

Die geräumten Flächen sind nach der vollständigen Räumung bis zum Baubeginn regelmäßig von Bewuchs zu befreien und frei zu halten, um eine zwischenzeitliche Besiedlung oder Nutzung durch bodenbrütende Vögel zu vermeiden.

- Maßnahme M 12

Bei Erschließungsmaßnahmen während der Hauptbrutzeit (Anfang April bis Ende August) sind entlang der Grenze des Gebüsches mittlerer Standorte im Norden des Plangebietes Störungsvorrichtungen zu platzieren. Dies kann z.B. durch ca. 1-1,5 m hohe Stangen (über Geländeoberkante) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern bewerk-



gestellt werden. Die Stangen sind in einem Abstand von ca. 25 m zueinander aufzustellen. Die Vorrichtungen sind vor Beginn der Brutsaison (sprich vor Anfang März) anzubringen.

Werden die Baumaßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeit begonnen, ist die Durchführung der Maßnahme 12 nicht erforderlich, da in dem Fall bereits etliche Störungen vorliegen, die eine Besiedlung durch die Vogelarten verhindern werden.

▪ **Maßnahme M 13**

Umsetzen der beiden Nistkästen im Süden des Plangebietes außerhalb des Wirkungsbereichs des Vorhabens im Winterhalbjahr vor Beginn der Baumaßnahmen und der Brutphase.

▪ **Maßnahme M 14**

Vergrämung von etwaigen Individuen der Schlingnatter aus dem Plangebiet durch Entfernung der Kunststoffplatte aus dem Plangebiet sowie Einstellung der Mahd zur Beibehaltung des aktuellen grasreichen Bestandes, um die Lebensraumqualität zu verringern.

Absuchen der Gebüschränder auf Individuen der Schlingnatter im Vorfeld zur Anlage der Retentionsflächen durch eine Fachperson. Die Baufeldräumung ist in diesem Bereich durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

▪ **Maßnahme M 15**

Zur Vermeidung der Einwanderung von Individuen der Schlingnatter in das Baufeld ist für die Dauer der Erschließungsmaßnahmen entlang der Baufeldgrenzen hin zum Gebüschbestand ein Reptilienzaun aufzustellen. Dieser ist so zu gestalten, dass er für Schlangen nicht überwindbar ist. Der Reptilienzaun ist regelmäßig auf Schäden durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

▪ **Maßnahme M 16**

Die Durchführung der Bauarbeiten zur Anlage der Rückhalte- und Versickerungsmulden im Nordwesten des Plangebietes ist nur im Zeitraum zwischen Anfang Juni bis Ende November zulässig.

▪ **Maßnahme M 17**

Anlage eines Ersatzhabitats im Bereich der geplanten Rückhalte- und Versickerungsmulden sowie des Rückhaltebeckens im Norden des Plangebietes. Die v.g. Strukturen sind so anzulegen, dass ein mosaikartig strukturiertes und mager ausgebildetes Biotop entsteht. Folgende Punkte sind bei der Anlage des Ersatzhabitats zu beachten:

- Anlage einer halboffenen Landschaft mit Rohbodenstellen und lückiger Vegetationsdecke durch die Aussaat einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung (Regio-Saatgut) der Magerrasen
- Anlage von Versteckstrukturen und Sonnenplätzen z.B.: einzelne flache Steine (ca. 15-20 Stk. ab einer Größe von ca. 70x40 cm), 4 Totholzhaufen (mind. 1 m³), 3 Stk. liegendes Totholz (ca. 1-2 m Länge)
- kein Auftrag von Oberboden
- Verdichtung einzelner Bereiche der Mulden und des Regenrückhaltebeckens zur Schaffung von Wasserstellen
- Entnahme von Einzelgehölzen im Bereich des Gebüsches im Norden des Plangebietes zur Schaffung von attraktiven Randstrukturen

1.19.2 Artenschutzrechtliche Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff. BNatSchG:

▪ **Maßnahme M 18**

Orchideenexemplare im Bereich des Baufeldes sind durch eine Fachperson in den von Baumaßnahmen unbeanspruchten Bereich im Norden des Plangebietes umzusetzen.



1.19.3 Folgende nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

- Landschaftsschutzgebiet Nahetal (07-LSG-7133-001)
Unter Schutz gestellt durch Verordnung zum Schutze des Landschaftsschutzgebietes „Nahetal“ vom 11. Juli 1972
- Naturpark Soonwald-Nahe (NTP-071-004)
Als Naturpark bestimmt durch die Landesverordnung über den „Naturpark Soonwald-Nahe“ vom 28. Januar 2005
- Fläche des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz (BK-6212-0190-2009)
Fläche des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz mit dem Schutzziel „Erhaltung von wärmeliebenden Wäldern und naturnahen Wiesen“
- Heilquellenschutzgebiet (Zone IV) zugunsten der Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg
Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes in den Gemarkungen Bad Münster am Stein-Ebernburg - Norheim - Traisen und Bad Kreuznach zugunsten der Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg vom 04.10.1985



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.

2.2 Dacheindeckung

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie sowie extensive Dachbegrünung zulässig.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind in transparenter Form herzustellen, eine Hintergrünung transparenter Einfriedungen ist zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen (ggf. inkl. Sockelmauer) darf 1,60 m nicht überschreiten.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und 1 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,80 m bezogen auf Höhenlage der Straßenrandeinfassung zulässig.

Einfriedigungen gegenüber Wirtschaftswegen sind nur mit einem Grenzabstand von 0,50 m zulässig.

2.4 Stellplätze für Sammelbehälter

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

2.5 Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Es gilt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231). Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO in Verbindung mit der Anlage Ziffer 1.1 und 1.2 der o.g. Verwaltungsvorschrift wird die Zahl der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet (WA) je Wohnung im Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus auf min. 2 festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.



3. Empfehlungen und Hinweise

3.1 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

3.2 Rückstauenebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

3.3 Erdaushub

Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z.B. Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen). Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten. Das Regelwerk ist im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich.

3.4 Radon

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach wurde mit der Durchführung einer orientierenden Langzeitmessung von Radon in der Bodenluft beauftragt. Der umwelttechnische Kurzbericht (Radonmessung) mit der Projekt-Nr. B18157 vom 14.01.2019 liegt der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach vor.

Die ausgewertete Radonmessung für das Baufeld ergab mittlere Radon-222-Konzentrationen von 13.000 Bq/m³ - 22.000 Bq/m³. Aufgrund der Messwerte kann das Baufeld in die Kategorie 1 (Niedriges Radonpotenzial 0 - 40.000 Bq/m³) eingestuft werden.

Ausgehend von einem üblichen Schwankungsbereich von ca. ± 5.000 Bq/m³ ist nicht damit zu rechnen, dass bei weiteren Messungen auch Radon-222-Konzentrationen über 40.000 Bq/m³ im Baufeld gemessen werden können.

Dementsprechend sind besondere Maßnahmen zum Radonschutz, neben den allgemeinen Schutzmaßnahmen im erdberührten Bereich, nicht erforderlich.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann man sich an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) wenden.



3.5 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Verbandsgemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit die Direktion Landesarchäologie Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Sollten wirklich 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.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Absätze 1 bis 5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.6 Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz (<https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrd/>) abgefragt werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltung bzw. Stadtverwaltung) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

3.7 Geländeterrassierungen

Der großflächige Abfluss des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Geländeterrassierungen nicht behindert werden.



3.8 Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Die Regelwerke sind im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.9 Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Pfalzwerke Netz AG, deren Schutzanweisungen zu beachten sind.

Bei Bauplanungen, -maßnahmen, Erd- und Straßenbauarbeiten ist mit der Pfalzwerke Netz AG in Kontakt zu treten und deren entsprechenden Bestandspläne anzufordern.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

In den Ortstraßen „Auf den acht Morgen“ und „Zum Frauenkopf“ befinden sich Leitungen der Kreuznacher Stadtwerke. Bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen der Kreuznacher Stadtwerke ist außer den üblichen Vorsichtsmaßnahmen, anerkannten Bauregeln und den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften die Sicherheits-Richtlinien der Kreuznacher Stadtwerke zu beachten.

Des Weiteren befinden sich Leitungen der Vodafone Kabel Deutschland in den Ortstraßen „Auf den acht Morgen“ und „Zum Frauenkopf“. Deren Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

3.10 Landespflegerische Hinweise

3.10.1 Empfehlung Maßnahme M 20

Gartengrundstücke sind zur Förderung der Avifauna und zur Minderung der Auswirkungen des Verlustes eines Nahrungshabitats (siehe beigefügte artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung) möglichst naturnah anzulegen. Folgende Leitsätze sind bei der Gestaltung der Grünflächen zu berücksichtigen:

- Anlage von extensiv genutzten Grünflächen wie Wildblumenwiese, bzw. -rasen
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern
- Anlage von Saumstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden
- Fassaden- und Dachbegrünung

Zur Schaffung von neuen Lebensräumen und zur Minimierung der Auswirkung des Vorhabens auf die lokale Fauna im Allgemeinen sind folgende Leitsätze zu berücksichtigen:

- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (LED, Natriumdampflampen)
- Verwendung von naturnahen Materialien
- Anbringung von einzelnen handelsüblichen Fledermaus- und Vogelnisthilfen an Gebäuden
- Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger durch eine entsprechende Zaungestaltung (mind. 10 cm vom Boden absetzen, kein durchgehender Sockel)



3.10.2 Empfehlung Maßnahme M 21

Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einem Dachneigungswinkel von bis zu 25° wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen (soweit sie nicht für den Einsatz erneuerbarer Energien, wie z.B. Solar- oder Photovoltaikenergie genutzt werden). Dies ist bereits bei der Berechnung der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Substratstärke von 8 cm vorzusehen.

Die extensive Dachbegrünung stellt eine weitere Möglichkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung (s. Teil B, Ziffer 1.16.11) dar und kann auf das erforderliche Rückhaltevolumen angerechnet werden. Mit entsprechendem Aufbau (Begrünung, extensive Pflanzenerde) kann das Niederschlagswasser gespeichert und zur Verdunstung gebracht werden. Überschüssiges Niederschlagswasser kann verzögert über die Dachentwässerung der öffentlichen Regenwasserkanalisation im Verlauf der Planstraßen zu der großflächigen Rückhalteanlage im südwestlichen Plangebietsbereich zugeführt werden.

3.10.3 Pflanzabstände, -größe, Zeitpunkt und Pflege der Pflanzungen

Pflanzabstände: Bei Reihenpflanzungen von Sträuchern ist ein Abstand von 1,50 m zwischen den Pflanzen und von 1 m zwischen den Reihen zu wählen.

Pflanzgrößen: Laubbaum-Hochstämme: 3 x verpfl., Stammumfang mind. 14 - 16 cm

Obstbaum-Hochstämme: Stammumfang mind. 12 - 14 cm

Sträucher: verpflanzte Sträucher, ohne Ballen oder mit Container, Höhe mind. 60 - 100 cm

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind vorzugsweise gebietsheimische und standortgerechte Gehölze gem. Gehölzliste (s. Ziffer 3.11) zu verwenden.

Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen gleicher Art und gemäß der vorgenannten Pflanzgrößen in der nachfolgenden Pflanzperiode von Herbst bis Frühjahr zu ersetzen.

Für die Anpflanzung der Strauchhecke (M 5, s. Teil B, Ziffer 1.16.5) ist möglichst autochthones Pflanzgut zu verwenden. Ein hoher Anteil von Dornensträuchern (z.B. Weißdorn, Schlehe, Rosen, usw.) sowie fruchttragende Strauch- oder Baumarten (z.B. Wildobst, Vogelbeere, Schwarzer Holunder, usw.) ist anzustreben. Der Baumanteil in der Hecke soll nicht mehr als 10 % des gesamten Gehölzanteils betragen. Bäume sind untereinander in einem Abstand von mind. 10 m anzupflanzen.

3.10.4 Empfehlung Maßnahme M 23

Die in der Planurkunde außerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Gehölzbestände sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im Fall von Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Bestandes sind daher Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (erhältlich im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin) vorzunehmen. Schutzmaßnahmen sind der Maßnahmenbeschreibung M 22 zu entnehmen (s. Teil B, Textfestsetzung 1.16.12).

3.10.5 Hinweise zu Lebensraumstrukturen für Reptilien

Nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen können im gesamten Plangebiet und Baufeld Lebensraumstrukturen entstanden sein, die für Reptilien attraktiv sind. Es können daher im Rahmen von späteren Baumaßnahmen weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig werden. Dies ist z.B. im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen zu berücksichtigen.



3.11 Gehölzliste

Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten.

- Klein-/Schmalkronige Bäume für private Grünflächen

Laubbäume

Acer campestre i. versch. Sorten	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Columnare'	-	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Globosum'	-	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
Sorbus in verschiedenen Sorten	-	Eberesche, Mehlbeere

Obstbäume

Pflaume/Zwetschge	-	Hauszwetschge
Äpfel	-	Alkmene
	-	Engelsberger
	-	Champagner Renette
Quitte	-	Cydora robusta
Birnen	-	Williams Christ
	-	Harrow Sweet

- Artenauswahl für Strauchpflanzungen

Standortheimische Straucharten

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hecken-Rose
Rosa multiflora	-	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

- Artenauswahl für Rank- und Kletterpflanzen

Parthenocissus tricuspidata Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu
Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum auberti	-	Knöterich
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Lathyrus spec.	-	Duftwicke

3.12 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die „Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe“ (VwVwS) vom 17.05.1999, geändert durch die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe“ vom 27.07.2005, zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.



3.13 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf. Das für Erdwärmesonden erforderliche Erlaubnisverfahren wird durch den Erlass „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ vom 25. März 2010 (StAnz. 15/2010, S. 1150) geregelt.

3.14 Brandschutz

Die Landesbauordnung ist in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen. Das Regelwerk ist im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhöhe ≤ 7 m über der mittleren Geländehöhe) können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Die Aufstellflächen hierfür müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und standsicher sein.

Einer Rettungshöhe > 8 m über Geländeoberfläche in jedem Geschoss (auch der nicht Vollgeschosse) von Nutzungseinheiten bedarf der erneuten Abstimmung.

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit mind. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden für Wohngebiete anzusetzen und schriftlich nachzuweisen.

In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W405 ist der Punkt 7 zu beachten. Die Abstände zwischen zwei Hydranten darf nicht mehr als 140 m Straßenlänge betragen.

3.15 Freiflächengestaltungsplan

Zum Nachweis über die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen im Bereich privater Baugrundstücke ist in den Bauantragsunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan hinzuzufügen. In diesem sind die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Pflanzmaßnahmen darzustellen.

3.16 Heilquellenschutzgebiet zugunsten der Stadt Bad Kreuznach, Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg

Das Plangebiet liegt in der (äußersten) Zone IV eines großräumigen Heilquellenschutzgebietes zugunsten der Stadt Bad Kreuznach, Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg. Im Zuge der Realisierung von baulichen Anlagen sind die Schutzbestimmungen der „Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes in den Gemarkungen Bad Münster am Stein-Ebernburg - Norheim - Traisen und Bad Kreuznach zugunsten der Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg vom 04.10.1985“ (erhältlich unter www.bad-kreuznach.de) bzw. der Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA; 3. Fassung von 1998 - erhältlich beim Kulturbuch-Verlag GmbH, Sprosserweg 3, 12351 Berlin) zu beachten.



3.17 Haftungsverzichtserklärung

Im Plangebiet „Zum Allengrund“ konkurriert ggf. das Interesse einer weiteren baulichen Nutzung mit den Interessen der angrenzenden privaten Waldbesitzern ohne zusätzlichen Aufwand und zusätzliches Risiko die gesetzlich vorgegebene Waldbewirtschaftung durchzuführen sowie dem Walderhaltungsgebot in § 14 Landeswaldgesetz. Durch die Abgabe einer „Erklärung gegenüber dem Waldbesitzenden“ (Verzicht auf alle Schadensersatzansprüche, die sich durch den Waldbestand, die Waldbewirtschaftung und den Forstbetrieb ergeben) kann im beschriebenen Interessenskonflikt vermittelt werden.

Die Erklärung sollte im Kaufvertrag eines hiervon betroffenen Grundstückes als Dienstbarkeit und im Erschließungsvertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem künftigen Erschließungsträger aufgenommen werden. Der künftige Eigentümer hat sich im Falle der Veräußerung oder anderweitigen Übertragung des Baugrundstückes zu verpflichten, diese Erklärung von dem neuen Eigentümer anerkennen zu lassen bzw. auf den Abschluss einer neuen Vereinbarung hinzuwirken. Außerdem hat er den neuen Eigentümer zu verpflichten, im Falle einer Weiterveräußerung ebenso zu verfahren.

3.18 Waldfläche

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an private Waldflächen. Vom bestehenden Waldrand/Waldbestand geht ggf. wegen der zum Licht hin entwickelten Kronen eine Gefährdung für die geplanten Grundstücke (Bebauung, Einfriedung etc.) aus. Unabhängig von einer Haftungsverzichtserklärung (s. Ziffer 3.17) sind die Baumhöhen (auch nördlich des allgemeinen Wohngebietes, außerhalb der Waldfläche) bis zu einem 30m-Abstand zur geplanten WA-Gebietsgrenze vermessungstechnisch aufzunehmen. Bäume, die innerhalb des 30m-Abstandes stehen, sind auf ihre Standsicherheit hin zu überprüfen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind ggf. vor Beginn eventueller Bauarbeiten forstliche Eingriffe in Abstimmung mit dem Waldeigentümer und der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Der Bestand sollte hinsichtl. abgehende Bäume und Äste hin in regelmäßigen Abständen überprüft werden.

3.19 Bodenschutz – Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 LBodSchG

Kenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsstandorte im Plangebiet liegen der Ortsgemeinde Altenbamberg und der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach nicht vor. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

