

Ortsgemeinde Ramsen

Bebauungsplan

„Flurstraße“

Textliche Festsetzungen

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

Entwurf | April 2023



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, im April 2023

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1. Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.1.3. Unzulässig sind (§1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 16 ff. BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1. Begriffsbestimmungen

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

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die zulässigen Gebäudehöhen um das jeweilige Maß der Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) 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 (GHmax) beträgt:

- für Gebäude mit einer Dachneigung $\leq 10^\circ = 7,40$ m,
- für Gebäude mit einer Dachneigung $> 10^\circ = 8,50$ m.

Für Pultdächer wird ergänzend festgesetzt, dass die zur Straßenseite hingewandte Außenwand des Gebäudes die maximale Gebäudehöhe von 7,40 m nicht überschreiten

darf. Für die zur Straßenseite abgewandte Außenwand des Gebäudes ist eine Überschreitung bis auf 8,50 m zulässig.

Zur Errichtung von Anlagen, welche der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, kann die Endausbauhöhe von Gebäuden mit Flachdach und Pultdach um max. 1,00 m überschritten werden.

2.2. Grundflächenzahl

Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis auf 0,5 zulässig ist.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 25 m³ in Summe je Baugrundstück zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind ergänzend nicht überdachte Stellplätze zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern ist je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) maximal eine Wohneinheit zulässig.

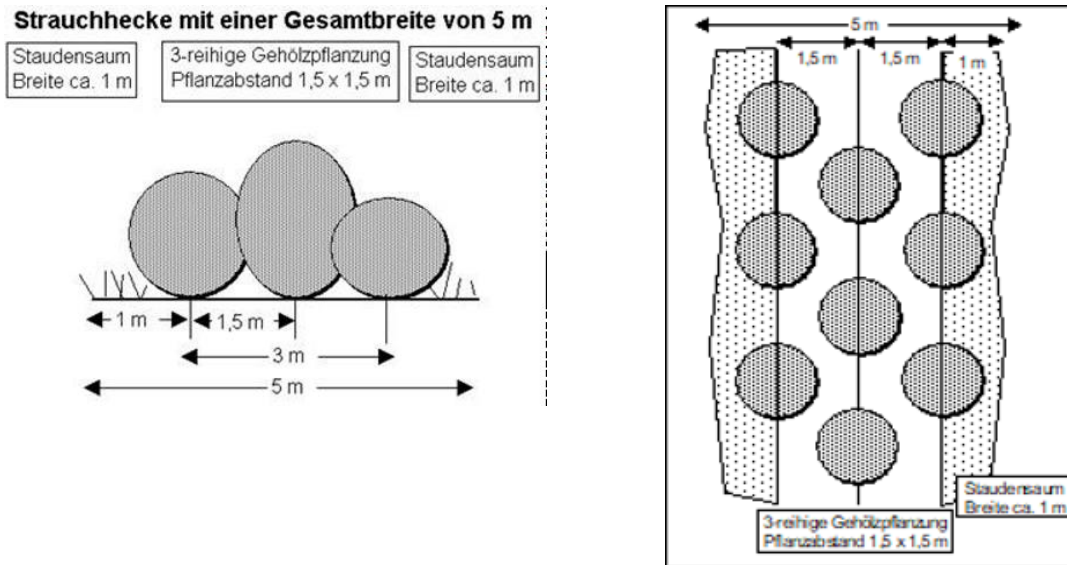
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

5.1. Maßnahme M1 - Eingrünung zur offenen Landschaft

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebotsfläche sind mehrreihige Heckenstrukturen zu entwickeln. Geeignete Gehölze sind der Pflanzliste 1 (siehe Kapitel D) zu entnehmen.

Es sind mindestens 5 % Bäume I. Ordnung, 10 % Bäume II. Ordnung und 85 % Sträucher zu pflanzen.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.



Beispielhafte Skizze eines Pflanzschemas für einen 5 m breiten Pflanzstreifen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

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

5.2. Maßnahme M2 - Gestaltung der Baugrundstücke

In den Baugebieten sind je Baugrundstück mindestens 2 Laub- bzw. Obstbäume gemäß Pflanzliste 1 (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.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind unversiegelt zu belassen und landespflegerisch bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 25 % der Fläche sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

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.

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

5.3. Maßnahme M3 - 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 2 (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.

5.4. Maßnahme M4 - Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die 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 %).

5.5. Maßnahme M5 - Reptilienschutzzaun

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist um das eigentliche Baugebiet ein Reptilienschutzzaun aufzustellen, um ein Einwandern der Tiere ins Baufeld zu verhindern. Der Zaun ist aus Rhizom- / Wurzelsperren mit einer Höhe von mind. 60 cm herzustellen. Der Überlappungsbereich zweier Bahnen muss mit handelsüblichen Verschlusschienen für Rhizomsperren verschraubt werden. Die Befestigungspfähle können aus Holz oder Metall sein. Sehr wichtig ist, dass sie auf der baustellenzugewandten Seite angebracht werden. Die Rhizomsperren sind ca. 10 cm tief in den Untergrund einzubinden.

Im Vorfeld werden aus dem Baufeld bzw. den BE-Flächen für Reptilien besonders attraktive Strukturen mit einer Eignung als Versteckplatz (etwa Reisighaufen, Holzstapel, Steinplatten bzw. größere lose Steine u. ä.) entfernt. Die Flächen innerhalb des Baufeldes werden gemäht; das Mahdgut wird vollständig von der Fläche abgeräumt.

5.6. Maßnahme M6 - Ersatzlebensräume als Ausgleich für Höhlenbäume

Für jeden Höhlenbaum der durch Umsetzung des Vorhabens verloren geht, sind jeweils die folgenden Nistkästen an den Gehölzen im Süden des Plangebietes aufzuhängen:

- 1 x Vogelnistkasten mit Lochdurchmesser 32 - 35 mm
- 1 x Vogelnistkasten mit Lochdurchmesser ca. 45 mm
- 2 x Haselmausnistkasten
- 2 x Fledermauskasten des Universaltyps

Die Ausbringung der Nistkästen ist zeitlich jeweils so einzutakten, dass sie den entsprechenden Tierarten zu Beginn von deren Aktivitätsphase bzw. zur Wochenstubenzeit zur Verfügung stehen. Dementsprechend sind die Haselmauskästen sowie der Fledermauskästen spätestens bis Ende März auszubringen, die Vogelnistkästen können ganzjährig ausgebracht werden. Sämtliche Nistkästen sind jedoch vor Beginn der Rodungsarbeiten auszubringen. Zwischen den Nistkästen des gleichen Typs sollte ein Abstand von 5 m eingehalten werden.

5.7. Maßnahme M7 - Anlage von Totholzhaufen und Steinriegeln

Im Süden des Plangebietes sind entlang der randlichen Gehölzen Ersatzlebensräume zu schaffen.

Folgende Einzelstrukturen werden auf der Fläche neu hergerichtet:

- Anlage von 3 Überwinterungsplätzen durch Aushub von Vertiefungen (L 4,0 m x B 2,0 m x T 0,8 m) und anschließendes Auffüllen mit Bruchsteinen (100 - 300 mm) bis ca. 80 cm über Geländeoberkante. Sofern geeignet, kann der Aushub (Stein/Erdegemisch) auf der Fläche verbleiben; er wird einseitig um die Überwinterungsplätze (auf der sonnenabgewandten Seite) als kleiner Wall angeschüttet (Festlegung im Gelände nach Vorgabe durch die Umweltbaubegleitung).
- Anlage von 3 Eiablagehabitaten in Form von Sandlinsen (L 2,0 m x B 0,5 m). Die Sandlinsen sollen ca. 0,5 m unter die Geländeoberkante reichen, bündig mit der Geländeoberkante abschließen und in Kontakt mit den Winterquartieren stehen.
- Anlage von 3 Totholzhaufen als Verstecke (jeweils ca. 2 m², gemischt aus Astwerk, Stämmen oder Wurzelstubben). Für die Anlage ist das Holz der vom Vorhaben betroffenen Totholz- / Höhlenbäume zu verwenden.

5.8. Maßnahme M8 - Kontrolle Höhlenbäume

Innerhalb des Plangebiets vorliegende und vom Bauvorhaben betroffene Baumhöhlen sind vor Beginn der Planungsumsetzung auf einen Individuenbesatz bzw. eine Nutzung zu kontrollieren. Unmittelbar im Anschluss an die Kontrolle erfolgt der Verschluss der eindeutig unbesetzten Quartierstrukturen zur Vermeidung eines zukünftigen Besatzes. Verbleibt eine Restwahrscheinlichkeit, dass sich Einzeltiere in nicht endoskopisch zu erreichenden Baumhöhlen aufhalten, sollte ein „One-Way-Pass“ installiert werden. Dieser ermöglicht den Tieren das Quartier zu verlassen. Ein erneuter Einflug wird jedoch verhindert. Verbleiben nach erfolgter Kontrolle Unsicherheiten bzgl. eines Fledermausbesatzes, ist der betroffene Bereich unter Beisein einer fachkundigen Person abzuschneiden und zu sichern. Anschließend erfolgt eine Kontrolle am Boden. Bei besetzten Strukturen ist eine schonende Umquartierung der Individuen durch Ausschneiden und Relokalisation des betroffenen Gehölzabschnittes durchzuführen.

5.9. Maßnahme M9 - Aufwertung der Wiesenflächen

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober
- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände
- Zur Abgrenzung zu den nördlich angrenzenden Gehölzen und Gebüsch sind vereinzelt Stein- und / oder Totholzhaufen auszubringen.
- In den Randbereichen sind Insektenhotels aufzustellen.

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entwicklung eines mindestens 2 m breiten Saums entlang der angrenzenden Gehölzbestände durch Mahd lediglich alle 2-3 Jahre
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Regelmäßiger Rückschnitt der Gebüsche
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Hierzu ist ein Fachbüro zu beauftragen, das die Untersuchungen durchführt, deren Ergebnisse aufbereitet und diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmt.

Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

Die Kartierkriterien für gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 15 LNatSchG (zwischenzeitlich auch § 30 BNatSchG) sowie für den FFH-Lebensraumtyp 6510 sind bei der Bewertung der Fläche heranzuziehen.

5.10. Maßnahme M10 - Angepasste Rodung

Innerhalb der Baufelder dürfen im Zeitraum von 1. November bis einschließlich 28./29. Februar nur oberirdische Gehölzstrukturen gefällt und entfernt werden. Wurzelstöcke müssen bis zum Beginn der Aktivitätsphase der Eidechsen im Boden verbleiben und dürfen erst ab ca. April, sofern die Tiere schon aktiv sind, entfernt werden. Der genaue Termin zum Entfernen der Wurzelstöcke ist mit einer fachkundigen Person bzw. der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.11. Maßnahme M11 - Baufeldberäumung

Aus dem Baufeld bzw. den BE-Flächen werden für Reptilien besonders attraktive Strukturen mit einer Eignung als Versteckplatz (etwa Reisighaufen, Holzstapel, Steinplatten bzw. größere lose Steine u. ä.) entfernt. Diese Vergrämuungsmaßnahme hat im Frühjahr (Mitte März bis Mitte April) zu erfolgen. Alle Arbeitsschritte werden tagsüber bei günstiger Witterung ausgeführt (an trockenen, milden Tagen von ca. 10 bis 18 Uhr MEZ) und damit zu Zeiten, in denen die Reptilien agil sind und dem Geschehen ausweichen können. Zudem sollte die Entfernung sensibel und bestenfalls von Hand erfolgen.

6. Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)

Von den obigen gebietsinternen Maßnahmen werden die Maßnahmen M1, M2, M3, M6, M7 und M9 dem Eingriff als Ausgleich zugeordnet.

Zudem wird für den Ausgleich auf einen Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan „Am Gäßchespfad“ der Gemeinde Ramsen zurückgegriffen.

Dementsprechend kann der Ausgleichsbedarf durch die oben genannten gebietsinternen Maßnahmen sowie den Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan „Am Gäßchespfad“ vollständig erbracht werden.

7. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % je Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

8. Übernahme von auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB) hier: Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz: Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 58 Abs. 2 LWG)

Das im Gebiet anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten.

Hierfür ist je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern in Form von Retentionszisternen zu schaffen.

Die Rückhaltemaßnahme kann mit einem Notüberlauf an die Kanalisation versehen werden.

Hinweis: Ergänzend ist zudem eine gedrosselte Ableitung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers aus den Retentionszisternen in der Form zulässig, dass das Rückhaltevolumen nach 2 Tagen wieder zur Verfügung steht.

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

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 S. 1 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

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

1.1. Materialien im Dachbereich

Im gesamten Plangebiet sind für Dachflächen glänzende Materialien und grelle Farben nicht zulässig. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

1.2. Dachterrassen

Dachterrassen auf Flachdächer sind im obersten Geschoss unzulässig.

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

Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben oder zu umpflanzen.

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 zuwiderhandelt.

2. 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 zu berücksichtigen. 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 so weit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschafts-gerecht zu modellieren.

3. Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

- Das anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser sollte in Zister-
nen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.
- Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989,
Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist
entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Was-
serversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems
auszuschließen. Wird das Niederschlagswasser im Haushalt verwendet und als
Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler
zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.

4. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funde

- Innerhalb des Plangebietes ist eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es han-
delt sich dabei um einen neolithischen Einzelfund (Fundstelle Ramsen 11).
- Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler
angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von
Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesar-
chäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles
Erbe, Direktion Landesarchäologie, Standort Speyer in die Bauausführungspläne
zu übernehmen:
 - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denk-
malschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt ge-
ändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuwei-
sen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu
melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegen-
stände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Ver-
waltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
 - Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion
Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere
Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den

Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.

- Weiterhin könnten sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

5. Hinweise zu Fossilien

- Im Gemeindegebiet Ramsen sind in der erdgeschichtliche Formation Fossilien bekannt. Daher ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig – mindestens vier Wochen im Voraus- der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte mitzuteilen, damit diese auch hier Befunden und potenzielle Funde dokumentieren können. Einschränkungen für die Bautätigkeit entstehen hierdurch nicht.

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

- Im Plangebiet befinden sich unterirdische Versorgungseinrichtungen Strom, die in der Planzeichnung informativ dargestellt sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
- Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Im Plan-gebiet befindet sich neben der in der unterirdische Versorgungseinrichtungen Strom, die in der Planzeichnung ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

7. Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon, von dem es keine stabilen, sondern nur radioaktive Isotope gibt, sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige

Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m^3) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten. Das StrlSchG definiert hierzu sogenannte Vorsorgegebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden überschritten wird. Dies ist nach gegenwärtigem Sachstand des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in Rheinland-Pfalz in keiner Verbandsgemeinde der Fall.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die dort abgebildeten, landesweiten Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes zu Vereinfachungen zwingen und deshalb nur zur Orientierung dienen. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential möglich. Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter $100.000 \text{ Bq}/\text{m}^3$ (dies entspricht einem Radonpotential über 44) bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).
- Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über $100.000 \text{ Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft}$ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieur-büro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
 - Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
 - radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
 - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

8. Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. 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. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

9. Artenschutz in Zusammenhang mit Baumaßnahmen

- 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 oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen solcher Arten zu untersuchen.
- Darüber hinaus sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes stets zu beachten. Bei Vorkommen geschützter Arten ist Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde auf-zunehmen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Ggf. werden Ersatzlebensstätten erforderlich, die sodann von einer fachlich geeigneten Person näher zu definieren sind.
- Bei der Planung von größere Glasfronten sollte die Thematik Vogelschlag berücksichtigt werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe beispielsweise Broschüre „vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte). Ein entsprechender Druck bzw. eine entsprechende Folierung kann auch ein gestalterisches Mittel sein, um das Gebäude optisch aufzuwerten und interessant zu gestalten. Wirkungslos hingegen sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten. Das Thema sollte frühzeitig schon in die Planungen von Gebäuden einfließen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann sehr teuer, aber ggf. aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein.
- Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen / an das Baufeld angrenzenden Vegetationsbestände einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. 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 sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

10. Förderung der Artenvielfalt

- Zur Förderung der lokalen Population von Fledermäusen und Vögeln wird ange-regt, pro Baugrundstück mindestens einen Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten anzubringen.
- Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. in unterschiedlichen Himmelsrichtungen (Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte dabei nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze sollte vermieden werden. Die Kästen sollten zu-dem zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (ca. 2-3 m) an-gebracht werden.

11. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Re-gelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de)

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. Es ist § 40 BNatSchG zu beachten, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4¹ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind.

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.

Diese Abstände verdoppeln sich an der Grenze zu landwirtschaftlich, gärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Grundstücken.

Bäume (ausgenommen Obstbäume):

| | |
|-------------------------------|---------|
| - sehr stark wachsende Bäume: | 4,00 m* |
| - stark wachsende Bäume | 2,00 m |
| - alle übrigen Bäume | 1,50 m |

Obstbäume:

| | |
|------------------------------|---------|
| - Walnusssämlinge | 4,00 m* |
| - Kernobst, stark wachsend | 2,00 m |
| - Kernobst, schwach wachsend | 1,50 m |

Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):

| | |
|-----------------------------|--------|
| - stark wachsende Sträucher | 1,00 m |
| - alle übrigen Sträucher | 0,50 m |

Beerenobststräucher:

| | |
|------------------------------------|--------|
| - Brombeersträucher | 1,00 m |
| - alle übrigen Beerenobststräucher | 0,50 m |

Hecken:

| | |
|----------------------------|---|
| - Hecken bis zu 1,0 m Höhe | 0,25 m |
| - Hecken bis zu 1,5 m Höhe | 0,50 m |
| - Hecken bis zu 2,0 m Höhe | 0,75 m |
| - Hecken über 2,0 m Höhe | einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m |

*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.

Diese Abstände verdoppeln sich an der Grenze zu landwirtschaftlich, gärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Grundstücken.

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

1. Pflanzliste 1: Eingrünung zur offenen Landschaft, Gestaltung der Grundstücke

Bäume 1. Ordnung

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

| | |
|----------------------------|------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <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 |

2. Pflanzliste 2: 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) zurückgegriffen werden. 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 in Sorten</i> | Weißer Mauerpfeffer |
| <i>Sedum cauticola</i> | September-Fetthenne |
| <i>Sedum floriferum „Weihenst. Gold“</i> | Gold-Fetthenne |
| <i>Sedum hybridum „Immergrünchen“</i> | Mongolen-Fetthenne |
| <i>Sedum reflexum</i> | Tripmadam |

Sedum sexangulare

Sedum spectabile „Herbstfreude“

Sempervivum-Hybriden

Milder Mauerpfeffer

Große Pracht-Fetthenne

Dachwurz-Hybriden