

Ortsgemeinde Langenlonsheim

Bebauungsplan

„Böhler Weg“

Textliche Festsetzungen

Entwurf I 17.11.2026

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbB

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

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Langenlonsheim
Naheweinstr.79
55450 Langenlonsheim

Erstellt durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

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

Sitz KL: alle Partner I Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im November 2026

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.1.4. Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

2.1.1. Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis maximal 0,5 überschritten werden darf.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

2.3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.4.1. Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt der von der Mitte der im Bebauungsplan festgesetzten Straße zugewandten Gebäudeseite nächstgelegene Höhenpunkt (siehe Eintrag in der Planzeichnung). Befinden sich mehrere Höhenpunkte in gleicher Entfernung, gilt der höchstgelegene Punkt als Bezugshöhe.

2.4.2. Die festgesetzte maximale Traufhöhe (Thmax.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.4.3. Die zulässige max. Traufhöhe ist auf allen Traufseiten einzuhalten.

2.4.4. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Ghmax.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion.

2.4.5. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

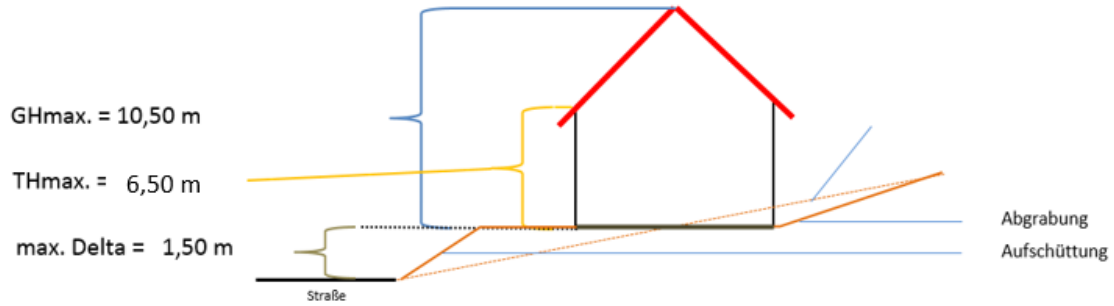
2.4.6. Die festgesetzten maximale Gebäudehöhe (Ghmax.) darf bei Flachdächern durch Solaranlagen um 0,8 m überschritten werden.

2.4.7. Folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen werden festgesetzt:

- Gebäude mit zweiseitig geneigten Dächern (Sattel-, Walm-, Zeltdach)[1]:
  - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 6,5 m
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 10,50 m
- Gebäude mit einhüftigen Dächern (Pultdach):
  - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 6,50 m
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 8,50 m
- Gebäude mit Flachdächern:
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 7,00 m

[1] Diese Festsetzung gilt auch für Unterformen der genannten Dachformen, wie z.B. Krüppelwalmdächer oder Satteldächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen

2.4.8. Steigt das Gelände vom Bezugspunkt zum geplanten Gebäude (= Schnittpunkt des Gebäudes mit der Geländeoberfläche), so können die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen um das Maß der Steigung verändert werden. Das hierdurch gestattete Delta der Abweichung wird ergänzend auf max. 1,50 m begrenzt.



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1.1. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

3.2.1. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.2.2. Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße, durch die das Gebäude erschlossen wird, und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter sowie deren Einhausungen, Fahrradabstellanlagen, unterirdische Rückhaltezisternen, Wärmepumpen sowie Ladestationen.

3.2.3. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Carports und Garagen ist ein Stauraum von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

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

4.1.1. In Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

4.1.2. In Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

siehe Planzeichnung

5.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

5.2.1. Von der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ aus dürfen keine Zufahrten zu den Baugrundstücken hergestellt werden.

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Planzeichnung

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

Siehe Planzeichnung

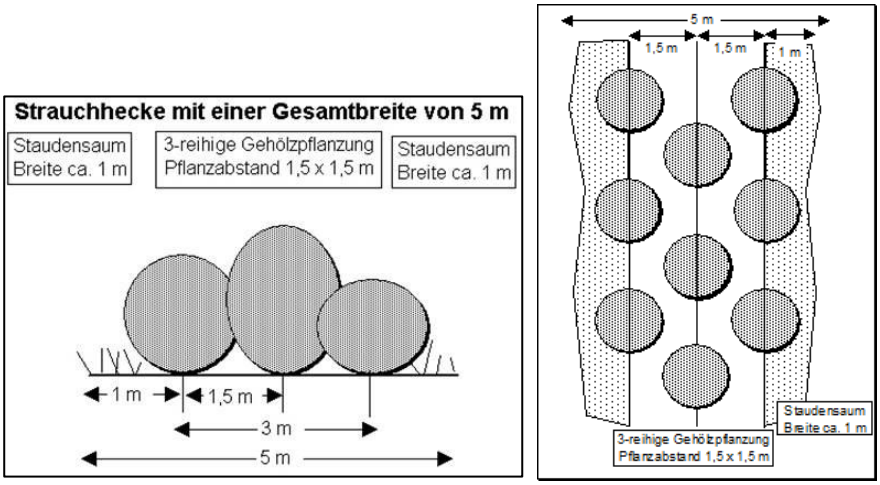
Siehe Maßnahme M1 – Eingrünung zur freien Landschaft.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 15 sowie 25a BauGB)

8.1. Maßnahme M1 - Eingrünung zur freien Landschaft

Auf den in der Planzeichnung mit M 1 gekennzeichneten Flächen sind Heckenstrukturen zu entwickeln. Eine beispielhafte Auswahl geeigneter Gehölze ist der Pflanzliste A (siehe Abschnitt E) zu entnehmen. Es sind mindestens 10 % Bäume II. Ordnung und 90 % 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. 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.

Zu den westlich angrenzenden Rebflächen ist ein 2,5 m breiter, krautiger Saumstreifen von Gehölzpflanzungen ausgenommen. Dieser ist 1-2 mal im Jahr zu mähen und dient zudem als unbefestigte Zuwegung für notwendige Pflegemaßnahmen.



Beispielhafte Skizze eines Pflanzschemas für einen 5 m breiten Pflanzstreifen.

Hinweis: Bestehende Gehölze sollten erhalten und in die Pflanzung integriert werden. Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

8.2. Maßnahme M2 - Begrünung privater Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (ohne Planeintrag)

Als Mindestbepflanzung wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Eine beispielhafte Auswahl geeigneter Arten ist der Pflanzliste B (siehe Abschnitt E) zu entnehmen. Der Erhalt bestehender Bäume kann auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.

Die Gestaltung und Belegung von Grundstücksbereichen mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial, zwecks Anlage sog. Schottergärten, ist unzulässig.

8.3. Maßnahme M3 - Befestigung auf privaten Grundstücken (ohne Planeintrag)

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 0,5 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

8.4. Maßnahme M4 - Erhalt Einzelbaum

Der in der Planzeichnung eingezeichnete Nussbaum ist dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht sowie zur Abwehr einer Gefahr für Personen und/oder zur Vermeidung bedeutender Sachschäden.

8.5. Maßnahme M5 - Dachbegrünung (ohne Planeintrag)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10°) von Hauptgebäuden sowie Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports ab 10 m² Fläche sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung hat durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste C (siehe Abschnitt E) zu erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

Hinweis: Es wird empfohlen, auch geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung > 10°zu begrünen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel D) erfolgen.

8.6. Maßnahme M6 - Insektenfreundliche Beleuchtung (ohne Planeintrag)

Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (max. 3.000 K) zu installieren. Die Abstrahleinrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0 %).

8.7. Maßnahme M7 - Maßnahme zum Schutz des Wasserhaushalts (ohne Planeintrag)

Anfallendes Niederschlagswasser von privaten befestigten Flächen im Plangebiet ist auf den Grundstücken z.B. mittels Retentionszisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung auf dem Grundstück insbesondere zur Grün- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.

Die Mindestrückhaltevolumen beträgt 3 m³ pro Grundstück.

Ein Notüberlauf der Rückhaltung an den Regenwasserkanal ist zulässig.

Hinweis: Gemäß Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde ist weiterhin anfallendes Niederschlagswasser von privaten befestigten Flächen im Plangebiet auf den Grundstücken mittels Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Die Mindestgröße der Zisterne beträgt 3 m³ pro Grundstück.

In diesem Zusammenhang wird der Einbau von Kombinationsspeichern empfohlen. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 6 m³, wobei dauerhaft 3 m³ als Retentions-volumen für Niederschlagswasser reserviert sind und 3 m³ als Nutzungsvolumen zur Verfügung stehen.

8.8. Maßnahme M8 - Entwicklung der Ausgleichsfläche

Die mit M8 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln:

Entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze ist eine 3-reihige Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen.

Zwischen Hecke und angrenzendem Ackerschlag ist ein Saumstreifen von 3 m Breite zu entwickeln. Dieser ist mit einer artenreichen Saatgutmischung der Herkunftsregion 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ anzusäen und im 2-jährigen Wechsel abschnittsweise zu mähen.

Die restliche Fläche ist als extensive Grünlandfläche zu entwickeln. Die Einsaat hat mit einer artenreichen Saatgutmischung der Herkunftsregion 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ oder durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) stattzufinden. In den ersten 3 Jahren ist die Flächen zur Aushagerung mehrmals pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die anschließende Pflege der Fläche hat durch ein- bis zweischürige Mahd oder eine extensive Beweidung mit naturverträglicher Beweidungsdichte zu erfolgen. Bei einer Mahd ist das Mahdgut von der Fläche abzuräumen. Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Zusätzlich sind auf der Fläche 8 Obstbaum Hochstämme gemäß Pflanzliste B zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.



Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich 2 (Quelle: BBP 05/2026, Quelle Luftbild: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])

9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf den privaten Grundstücksflächen werden die Maßnahmen M2 und M5 zu 100% sowie die Maßnahmen M1 und M8 zu 74,6% zugeordnet.

Den zu erwartenden Eingriffen auf den öffentlichen Grundstücksflächen wird die Maßnahme M1 und M8 zu 25,4% zugeordnet.

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 Landesbauordnung (LBauO).

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

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

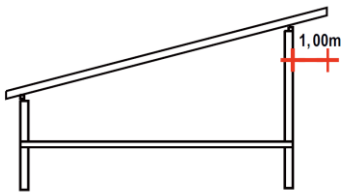
1.1. Dachform und -neigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Zulässig sind:

- Dächer in Form von Satteldächern oder Walmdächern sowie Zeltdächern[2] mit einer Dachneigung von 20°- 45°
- einhüftige Dächer (Pultdach) mit einer Dachneigung von 10 - 15°
- Flachdächer mit einer Dachneigung < 10°

[2] Diese Festsetzung gilt auch für Unterformen der genannten Dachformen, wie z.B. Krüppelwalmdächer oder Satteldächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen.

1.1.1. Bei Gebäuden mit einem einhüftigen Dach (Pultdach) darf der Dachüberstand am First max. 1,00 m, gemessen in der Horizontalen, betragen.



Erläuterungsskizze

1.1.2. Die Dächer von Doppelhäusern sind jeweils in gleicher Dachform und -neigung auszuführen.

1.1.3. Einhüftige Dächer (Pultdächer) als Dachform für Garagen und Nebenanlagen sind jedoch nur zulässig, wenn der First des Pultdachs auf das Baugrundstück selber orientiert ist.

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

1.2. Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern

1.2.1. Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässige Materialien im Dachbereich.

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

Hinweis: Es wird empfohlen, auch geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung > 10°zu begrünen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel D) erfolgen.

1.3. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung

1.3.1. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - uneingeschränkt zulässig.

1.3.2. Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.1.2. Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden.

3. Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

3.1.1. Einfriedungen

Zulässig sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Als offene Einfriedung gelten solche, die mindestens 70 v.H. offene Fläche aufweisen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand erwecken.

Der Bezugspunkt für Einfriedungen entspricht der Definition aus Kapitel 2.4.1. (Höhenbezugspunkte siehe Eintrag in der Planzeichnung).

3.1.2. Stützmauern (d.h. Mauern, die dem Abfangen von bergseitig anfallendem Erddruck dienen) und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück sind jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m untereinander einhalten.

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

4.1.1. Müllbehälter sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben. Dies gilt auch für Abfallsammelplätze.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs.1 Nr. 8 LBauO)

Hinweis: Bezüglich der Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Langenlonsheim in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen.

Ergänzend wird bestimmt, dass bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte folgende Regelung anzuwenden ist:

- 2,0 Stellplätze bei einer Wohnung
- 1,5 Stellplätze je Wohnung bei mehr als einer Wohnung

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB HIER: REGELUNGEN NACH LANDESWASSERGESETZ

Nachrichtliche Übernahme von gemeindlichen Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG i.V.m. der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg).

Die Vorschriften der nachrichtlich übernommenen Entwässerungssatzung „Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg“ sind zu beachten.

D. 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 zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna

2.1. Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben die Vorschriften zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten sind.

2.2. Begrenzung des Rodungszeitraumes und Kontrolle potenzieller Quartiere vor Rodung

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Empfehlungen und Vorgaben zu berücksichtigen:

- Die Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen 01.Oktober und 28/29. Februar zu erfolgen. Höhlungen sind auch bei Rodung innerhalb der Rodungszeiträume auf Besatz zu überprüfen.

  Sind Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar, so ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen hat ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Bei Beginn der Bauarbeiten im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit sind die Bereiche des Plangebiets durch monatlich wiederkehrende Mahd ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.

2.3. Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse

Entgegen den Erfassungen aus dem Jahr 2024 konnten bei der Nacherfassung im Jahr 2026 keine Mauereidechsen im Plangebiet nachgewiesen werden. Ausschlaggebend hierfür ist wahrscheinlich die durch die fehlende Pflege immer dichter werdende Vegetation und die damit sinkende Habitateignung. Ein Vorkommen ist daher zum aktuellen Zeitpunkt auszuschließen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann aktuell ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.4. Maßnahmen zum Schutz des Stars

In der direkten räumlichen Umgebung des Plangebietes sind insgesamt 22 Nisthilfen für den Star und andere Höhlenbrüter auszubringen. Die Standorte sind mit einem versierten Ornithologen abzustimmen.

Die im Plangebiet vorhandenen Nisthilfen können, sofern sie verfügbar und in gutem Zustand sind, nach Reinigung an anderer Stelle wiederverwendet werden.

Da ein Ausbringen der Kästen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund fehlender geeigneter Strukturen (nach Rodung), nicht möglich ist, wird die Maßnahme nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme obliegt dennoch der Gemeinde und hat unter Abstimmung mit der UNB zu erfolgen.

2.5. Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Auflagen sollte mit Beginn der Ausführungsplanung eine Ökologische Baubegleitung beauftragt werden. Diese ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung.

3. Hinweise zum Themenbereich „Boden“

3.1. Hinweise zum Baugrund und zu Erdarbeiten

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.

3.2. Hinweise zum Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915 und DIN 19731

Vorhandener Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

3.3. Altablagerungen/Altlasten

Informationen über Altstandorte bzw. Ablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen weder der Gemeinde Langenlonsheim, noch der Verbandgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg vor.

Gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) gilt die Anzeigepflicht von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten.

Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, umgehend zu informieren.

Ebenso ist der Fachbehörde mitzuteilen, wenn sich Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) ergeben.

3.4. Archäologische Fundstellen

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Es ist aber nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Bei Erdarbeiten muss daher jederzeit mit archäologischen Funden und der Aufdeckung von archäologischen Fundstellen gerechnet werden.

Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz in die Bauausführungspläne zu übernehmen:

- Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738) 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.

  Dies entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Damit die Möglichkeit zur Überprüfung besteht, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de

  Die Meldepflicht gegenüber der Denkmalfachbehörde Landesarchäologie gilt bereits für Bodeneingriffe zur Vorbereitung der eigentlichen Baumaßnahmen, etwa Mutterbodenabtrag.

3.5. Hinweise zur 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/m³) 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. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183.

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.

Für den Bereich des Plangebiets wird ein Radonpotenzial von 18,3 angegeben.[3]

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 Bq/m³ (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 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

[3] https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/, Zugriff 03/2023

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 Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit 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 Landessamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

3.6. Hinweise zum Geologiedatengesetz

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. einer geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal „Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz“ unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html.

4. Hinweise zum Thema Wasser

4.1. Hinweise bezüglich der Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Angesichts der Lage im abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Langenlonsheim/Laubenheim“ wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:

- Die Schutzbestimmungen der zukünftigen Rechtsverordnung und das DVGW-Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.
- Für die Verlegung der Abwasserleitungen sind die Anforderungen des ATV/DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ zu beachten.
  Für die sichere Ableitung des anfallenden Abwassers sind zu dem die Anforderungen

der DIN 1986 T 30 an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen einzuhalten.

- Das von metallisch blanken Dacheindeckungen abfließende Niederschlagswasser darf aufgrund der in Lösung gehenden Metalle nicht über die belebte Bodenzone versickert werden und ist entsprechend zu behandeln (s. auch DWA Merkblatt M 153 unter Pkt. 5.3.2).
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (Anlagenverordnung - AwSV) erfolgen.
- Verfüllungen und Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen, das am Ort des Einbaus nicht zu schädlichen Boden-veränderungen führt. Für die Aufbringung von Bodenmaterial in oder auf die durch-wurzelbare Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 BBodSchV (Vorsorgewerte bzw. für andere Parameter die Z0-Werte der LAGA M 20, TR Boden vom 05.11.2004). Die genannte Anforderung gilt auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehender Schichtung gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind.
- Bohrungen, z. B. für Erdwärme und Brunnen zur Gartenbewässerung, stellen eine Gefahr für das Grundwasser dar und dürfen nicht durchgeführt werden.

4.2. Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignissen / Hochwasserschutz

In der Starkregengefahrenkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz werden für den östlich mit eingeschlossenen sowie den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg / Graben hohe Abflusskonzentrationen bei Starkregenereignissen ausgewiesen. Auch für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches Abflussrinnen dargestellt.[4]

Es ist grundsätzlich jedoch nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystem aufgrund Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann. Bei extremen Wetterereignissen besteht zudem aufgrund der topografischen Lage grundsätzlich eine Gefährdung, dass es zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann.

Vorsorglich wird daher hier - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. hochwasserangepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Ausstattung von Gebäudegründungen und Kellerbereichen mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser, Schaffung bzw. Erhalt von Notabflusswegen/Abflussrinnen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden.

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar, so z.B. die Anlage eines Grabens / Walls / Gartenzaun mit Sockel an der westlichen Grundstücksseite innerhalb der privaten Grünfläche. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass durch etwaige Maßnahmen keine Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger entstehen darf.

[4] https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722, 10/2024

Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) sind unter folgendem Link abrufbar: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/

4.3. Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Die Vorgaben der Entwässerungssatzung „Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg“, insbesondere der Anhang 1 „Entwässerungsgebiete/Entsorgungssysteme“ sind zu beachten.

Hinweis: Der Nachweis hierzu ist im Rahmen des Entwässerungsantrags zum Bauantrag zu erbringen.

In Ergänzung zur im Bebauungsplan festgesetzten Rückhaltung wird empfohlen, das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser einschließlich des Dachflächenwassers auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und einer Wiederverwendung zuzuführen.

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 Wasserversorger 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.

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Gemäß TrinkwV gilt eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, wird eine Versickerung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. der hydrogeologische Situation empfohlen. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B. Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.

4.4. Hinweise zu Gebäudegründungen und Kellern

Die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach empfiehlt im Rahmen der Beteiligung, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

5. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

5.1. Allgemeine Hinweise

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen

Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“ über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgunganlagen hinzuweisen.

5.2. Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken

Die Westnetz GmbH teilt im Rahmen der Beteiligung folgende Hinweise mit:

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet.

Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

5.3. Hinweis zur Glasfaseranbindung

Die Westnetz GmbH teilt im Rahmen der Beteiligung folgende Hinweise mit:

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet.

Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufgrund der Erschließungsplanung können in Teilbereichen des Plangebiets Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke oder Bankette zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden.

Um den Flächenabzug für die Straßenverkehrsflächen möglichst gering zu halten, können diese auch auf den Baugrundstücken errichtet werden. Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt. Dieser Sachverhalt wird im Rahmen der Kaufverträge geregelt.

7. Hinweise zum energieeffizienten Bauen

Die Kreisverwaltung weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf folgende Sachverhalte hin:

Der Heizwärmebedarf und somit der Energieverbrauch von Gebäuden wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Je höher der Anteil gebundener und kompakter Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf. Planungsvoraussetzungen für größere, möglichst kubische Einheiten sind günstiger als für vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt i .d. R. auch der Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad.

Eine Ausrichtung der Gebäudehauptfassaden in südöstliche Richtung wird empfohlen. Dies sorgt für höhere passive solare Gewinne und somit für Einsparungen beim Heizenergieverbrauch.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Bau- und Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz sowie auf Veröffentlichungen „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik und „Klimaschutz in der räumlichen Planung: Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung“ des Umweltbundesamts.

8. Parkverbot Wendehammer

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Bad Kreuznach weist im Rahmen der Abstimmung der Planung darauf hin, dass im Bereich des Wendehammers Parkverbot gelten sollte, damit das Müllfahrzeug ungehindert wenden kann. Dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand der Bebauungsplan und sollte seitens der Ordnungsbehörde geregelt werden.

9. Nutzung der öffentlichen Grünflächen

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach weist im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass gemäß der Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern - die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (BVL 16/02/02) vom 27. April 2016 - mindestens ein Abstand von 5 Metern zur angrenzenden ackerbaulichen Nutzfläche (Raumkultur) von Seiten des Verursachers freizuhalten ist.

Vor diesem Hintergrund wurde im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche sollten keine essbaren Pflanzen gepflanzt werden.

Weiterhin sollten in diesem Bereich während der Austragung von Dünger keine Personen aufhalten.

10. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten und Pläne können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Fachbereich 3 - Bauen (Warmsrother Grund 2, 55442 Stromberg) eingesehen werden. Soweit die textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug nehmen, können diese ebenfalls bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden. DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafen-straße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

E. 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 möglichst einheimischen und klimatoleranten Gehölzen.

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

1. Pflanzliste A

Bäume 2. Ordnung
Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus torminalis	Vogelbeere
Tilia cordata i.S	Winter-Linde
Tilia tomentosa ’Brabant‘	Silber-Linde
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus mahaleb	Steinweichsel

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

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Amelanchier ovalis	Gew. Felsenbirne
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Berberis vulgaris	Berberitze
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn

Sowie vergleichbare Arten

2. Pflanzliste B

Die Auswahl der nachfolgenden Bäume erfolgte unter den Aspekten Trockenheitsresistenz sowie Winterhärte. Mit Ausnahme der Hainbuche dienen zudem alle Arten als

Insektenfutter bzw. Bienennährpflanze. (Quelle: Stadtbäume – Fit für die Zukunft, Baumschule Lorenz v. Ehren GmbH & Co. KG, Hamburg)

Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Sorbus aria ’Magnifica‘	Echte Mehlbeere
Tilia cordata i.S	Winter-Linde
Tilia tomentosa ’Brabant‘	Silber-Linde

Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Apfelsorten	**Birnensorten**
Champagner Renette	Alexander Lucas
Danziger Kantapfel	Gellerts Butterbirne
Lederapfel	Frankelbacher Mostbirne
Rheinischer Bohnapfel	**Kirschsorten**
Schöner aus Nordhausen	Große schwarze Knorpelkirsche
Zwetschgensorten	Hedelinger Riesenkirsche
Hauszwetschge	

Sowie vergleichbare Arten.

3. Pflanzliste C

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.

Auswahl an geeigneten Sedum-Arten zur Beimischung der Ansaat:

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

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Langenlonsheim, den .....

.....

Prof. Bernhard Wolf

(Ortsbürgermeister)