



BEBAUUNGSPLAN IM ALTHAUSWEG – AM WARMSROTHER WEG

Ortsgemeinde Roth

SATZUNGSTEXT

Stand: Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 12.07.2022

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext, der Planzeichnung (u. a. mit den Verfahrensvermerken), sowie der Begründung und dem Umweltbericht mit Anlagen, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Roth überein. Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Roth, den

.....

(Helmut Höning, Ortsbürgermeister)

Dienstsiegel

Inhalt:	Seite
I. Rechtsgrundlagen.....	2
II. Textliche Festsetzungen.....	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
III. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter).....	15
IV. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen	21
V. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	24

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

1.1.1.1 **WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO).

Anlagen und Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.1.1.2 **SO - Sonstiges Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 BauNVO **mit der**

Zweckbestimmung 'Photovoltaik / Garagen und Stellplätze'

Zulässig in diesem Gebiet sind Garagen und Stellplätze (auch für Wohnmobile) mit integrierten Solarmodulen sowie die für diese Nutzungen erforderliche Infrastruktur (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, sonstige Nebenanlagen etc.).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, Größe der Grundfläche baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

Bei Grundstücken mit einer Flächengröße von bis zu 500 qm (einschließlich) gilt - unabhängig von der getroffenen Festsetzung im Plan - eine absolute Grundfläche (GR) von maximal 150 qm.

1.2.2 Größe der Grundfläche baulicher Anlagen im Sondergebiet (SO)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) gilt für alle baulichen Anlagen im SO-Gebiet. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO sind somit Überschreitungen für die in § 19 Abs. 4 S. 1 Ziffern 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht zulässig.

1.2.3 Geschossflächenzahl, Größe der Geschossfläche im Allgemeinen Wohngebiet

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

Bei Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Flächengröße von bis zu 500 qm (einschließlich) gilt - unabhängig von der getroffenen Festsetzung im Plan - eine absolute Geschossfläche (GF) von maximal 300 qm.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.3.1 Gebäudehöhe (GH) im Allgemeinen Wohngebiet

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe / (**GH** - höchster Punkt des Baukörpers) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (der mit einer Höhe von 0,0 m angenommen wird) und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

Dies ist

- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) der höchste Punkt des Bauwerks, einschließlich der Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).
- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes (Firstlinie), einschließlich evtl. konstruktiver Erhöhungen, wie z. B. eine Attika o.ä.;
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. ä.).

1.2.3.2 Wandhöhe (WH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die Wandhöhe (WH) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (der mit einer Höhe von 0,0 m angenommen wird) und dem (fiktiven oder realen) Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dies ist

- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Höhe der Außenwand,
- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der niedrigeren Seite des Gebäudes (Trauflinie),
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Trauflinie.

Bei Flachdächern darf die Wandhöhe durch die Attika (s. o.) um max. 30 cm überschritten werden. Geländer (Elemente mit einem durchschaubaren Anteil von mindestens 85 % oder aus Glas) dürfen die Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

Ausnahmen von den festgesetzten Wandhöhen:

- Bei Gebäuden, bei denen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, darf die Gesamt-Wandhöhe die festgesetzte maximale Gebäudehöhe betragen, sofern sie an der von der Erhöhung jeweils betroffenen Wand um mindestens 1,50 m von der darunter liegenden Außenwand zurücktritt.

1.2.3.3 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der geplanten, im Plan eingezeichneten Straßengradienten (Oberkante Belag) der das Grundstück erschließenden anbaufähigen Verkehrsfläche. Zu messen ist diese Höhe an der straßenzugewandten Seite auf halber Länge der betroffenen Gebäude-Außenwand und dem von dort jeweils kürzesten Abstand zu dieser Straßenachse. Die derart ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Grundstücken, die in einer Kurve bzw. nicht eindeutig nur an einem der beiden angrenzenden Straßenabschnitte liegen, sind in der Regel die ungefähr in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenabschnitte und deren Gradienten maßgeblich. Dies gilt für sämtliche Eckgrundstücke in den beiden inneren (ganz von Straßen umschlossenen) Baufeldern. Eine Ausnahme davon gilt lediglich für die beiden Eckgrundstücke der östlichen Bauzeile im Geltungsbereich sowie für das südlichste Baugrundstück der westlichen Bauzeile im Geltungsbereich, für die jeweils die ungefähr in Nord-Süd-Richtung verlaufenden angrenzenden Straßenabschnitte und deren Gradienten maßgeblich sind.

Die jeweiligen maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind (an dem jeweils derart in der Straßenachse ermittelten Punkt) durch Interpolation zwischen den beiden nächst gelegenen im Plan angegebenen Höhenpunkten zu ermitteln, dessen Höhe die in der jeweils geltenden Nutzungsschablone angegeben Gebäude-(GH-) und Wand-(WH-)Wert zuzuschlagen sind.

Die Bauverantwortlichen haben die genaue Höhe der Straßengradiente (die um bis zu 0,30 m von der im Plan eingezeichneten Höhe abweichen kann) vor Baubeginn anhand der vorliegenden Straßenfachplanung zu überprüfen und an deren Stand anzupassen.

- 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

Somit gelten grundsätzlich die entsprechenden Vorgaben des § 22 Abs. 2 BauNVO.

Auch für diese Bereiche wird aber – somit gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO - die Außenwandlänge bei Einzelhäusern auf maximal 18,0 m und bei Doppelhaushälften auf maximal 12,50 m beschränkt.

- 1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.4 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet

- Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 380 m².
- Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 260 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

1.4.2 Höchstgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet

- Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 800 m².
- Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 450 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet

- 1.5.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

- 1.5.1.2 Diese müssen dann jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen,

Ausnahmen von der Einhaltung dieses Mindestabstandes können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Grundstücke, die auf zwei Seiten an solche Flächen angrenzen, zugelassen werden, sowie für Doppelhaushälften-Grundstücke, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer solchen öffentlichen Fläche hin aufweisen.

1.5.1.3 Ausgenommen von diesem Mindestabstand sind folgende Anlagen:

- Wärmepumpen oder sonstige zur Versorgung des Gebäudes erforderliche Anlagen (einschließlich Behältern für gasförmige oder flüssige Brennstoffe);
- in die Garage integrierte bzw. mit der Garage kombinierte bauliche Anlagen (wie bspw. Abstellräume mit Trennwand zur Garage, aber unter einem Dach), oder Garagengebäude mit seitlich abgeschlepptem Dach und einem darunter befindlichem Mülltonnenstandplatz oder vergleichbare Anlagen;
- Dauer-Standplätze für Müllbehälter.

1.5.2 Garagen (§ 12 BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die nachfolgenden Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

Für die Errichtung von Garagen sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.
Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports). Diese müssen lediglich einen Abstand zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) von mindestens 1,0 m einhalten.
- Die der Erschließungsstraße abgewandten (rückwärtigen) Außenwände der Garagen dürfen die Tiefe der dortigen rückwärtigen Baufenster-Grenze nicht überschreiten.
Eine Ausnahme davon gilt für Abstell- oder vergleichbare Räume, die in den hinteren Bereich der Garage (ohne Abtrennung zu dieser) integriert werden; damit darf die rückwärtige Baugrenze um maximal 3,0 m überschritten werden.

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) zulässig.

1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.7.1 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.7.1.1 Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.

1.7.1.2 Auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind, zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von Boden- und Gehölzbrütern, nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.

Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann auf den Offenlandflächen abgesehen werden, sofern auf den Offenland-Flächen ab Anfang März bzw. ab unmittelbar nach der Ernte regelmäßig, in maximal vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern.

1.7.2 Flächen für Ersatzmaßnahmen – Externe Kompensation

Zur Erzielung des vollständigen umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

Dies wird

- a) teilweise über vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 3 und 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB geregelt (dazu s. Erläuterungen in Ziffer 22 in Abschnitt III des Satzungstextes sowie in Kap. 5.2.3.2 des Umweltberichtes), da dies eine Fläche im Gemeindewald der Ortsgemeinde, jedoch außerhalb ihrer Gemarkung, betrifft; und
- b) teilweise über die Festsetzung eines weiteren Geltungsbereiches (**Geltungsbereich B**) im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert (dazu s. nachfolgende Erläuterungen).

- Entwicklungsziel für die Fläche in Geltungsbereich B (Flur: 1 Flurstücke: 81 und 82) ist die Sicherung und die biotopoptimierte Weiterentwicklung von extensiv genutztem Grünland gemäß den Vorgaben in Kap. 5.2.3.2 des Umweltberichtes.
- Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels:
 - Erhalt und biotopoptimierte Weiterentwicklung einer extensiv bewirtschafteten Glatthaferwiese (EA1) im Umfang von ca. 10.316 m²
 - Entwicklung von streifenweise eingestreuten, jungen Glatthaferwiesenbrachen (EE1) im Umfang von ca. 3.854 m² und somit Erhöhung des Anteils ökologischer Nischen sowie von potenziellen und tatsächlichen Besiedlern.
- Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept

Zur langfristigen Sicherung der o. g. Ziele ist das nachfolgende Pflegekonzept umzusetzen (dazu s. grafische Darstellung in Abb. 6 des Umweltberichtes):

- Entwicklungs- und Unterhaltungspflege des bewirtschafteten Grünlands:
 - Auf 40 % der Fläche (ca. 4.104 m²): Mahd des Grünlandes 2 x pro Jahr; erste Mahd im Juni / Juli ab der zweiten Junihälfte, zweite Mahd im August / September (mindestens 6 Wochen nach der ersten Mahd); Abtransport des Mahdgutes.
 - Auf 60 % der Fläche (ca. 6.212 m²): Mahd des Grünlandes 1 x pro Jahr im August / September; Abtransport des Mahdgutes.
- Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Grünlandbrachen:
 - Abschnittsweise Mahd in dreijährigem Turnus von jeweils einem Drittel der Streifen pro Turnus. Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.).

1.7.3 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern
Metalldächer sind im gesamten Geltungsbereich nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

1.7.4 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen im Allgemeinen Wohngebiet
Zufahrten, Kfz.-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite \geq 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

1.7.5 Umweltfreundliche Beleuchtung
Im Plangebiet sind zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig.
Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

1.8 Gestaltung von Grünflächen / Sonstige Anpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie 25a BauGB)

1.8.1 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen 'Verkehrsbegleitgrün'
Die Öffentliche Grünfläche mit der o.g. Zweckbestimmung sind beliebig mit Laub- oder Obst-Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen, ggf. mit Sitz- oder Spielelementen, als Grünflächen zu gestalten.

1.8.2 Gestaltung der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung'
In der 6,0 m breiten Öffentliche Grünfläche mit der o.g. Zweckbestimmung im Südwesten des Geltungsbereiches ist, insbesondere zur Herstellung eines optischen Puffers zwischen dem Wohngebiet und dem Sondergebiet, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung eine Reihe aus hochstämmigen Laubbäumen aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, wobei der nördliche und der südliche Baum jeweils Abstände von mindestens 6 m zu den nördlich (Straßenverkehrsfläche) und südlich folgenden Nachbargrundstücken aufweisen müssen. In der verbleibenden Fläche ist eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzung (mit Abständen der versetzt anzuordnenden Sträucher von ca. 1,50 m untereinander) vorzunehmen.

Die verbleibenden Flächen außerhalb der Pflanzungen sind mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014) zu begrünen, wozu die fachgerechte Einsaat mit einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland und des Produktionsraumes 6 - Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) erforderlich ist.

Die in Abschnitt IV. des vorliegenden Textteils getroffenen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.

1.8.3 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet

Auf jedem der Baugrundstücke ist pro angefangenen 150 qm versiegelter Fläche mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Pflanzscheiben mit einer Grundfläche von mindestens 1,50 x 2,0 m herzustellen. Die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum sind zu beachten.

Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

Die in Abschnitt IV. des vorliegenden Textteils getroffenen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.

1.8.4 Begrünung von Stellplätzen im Sondergebiet

Im Bereich von Stellplätzen im Sondergebiet am Westrand des Geltungsbereiches ist (mindestens alle angefangene 6 Stellplätze) im Randbereich derselben oder auf sonstigen Flächen des Sondergebietes ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Die in Abschnitt IV. des vorliegenden Textteils getroffenen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten. Es sind Vorkehrungen zu treffen, die das Anfahren der Stämme verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

1.8.5 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche des Sondergebietes

Die unbebauten Bereiche des Sondergebietes sind nach grünordnerischen und ökologischen Gesichtspunkten mit Laub- oder Obst-Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzenliste in Abschnitt IV. des vorliegenden Textteils sowie als naturnahe Wiesenflächen (Herstellung gemäß den Vorgaben in Ziffer 1.8.2) zu gestalten.

1.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.9.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie ggf. erforderliche statische Aufwendungen im Dachbereich o.ä.) vorzusehen, welche die Installation und die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden ermöglichen.

Gleiches gilt für den Fall einer Erneuerung bestehender Dachkonstruktionen, sofern hierbei keine Eingriffe in die sonstigen Bauwerksteile bedingt werden.

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens (GSB 2022, St. Wendel) werden folgende Maßnahmen zum Schutz der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet vor Schalleinwirkungen festgelegt:

1.10.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet die Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung dieser DIN auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Bebauungsplan (gemäß der Abbildung A07 des Schalltechnischen Gutachtens) dargestellt.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

1.10.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet in Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit einem Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

1.10.3 Grundrissorientierung

Fenster von Schlafräumen sind an den der Bundesautobahn abgewandten Fassaden zu orientieren.

1.11 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.11.1 Die in der Planurkunde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Baumgruppe auf Flurstück 88 am Westrand (Spitzahorn, Linde und Pappel) ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Die Bereiche um die Bäume herum sind gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder sonstiger Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungfläche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen.

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan die Grundlage bildet; s. § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes

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

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dacheindeckung

2.1.1.1 Nicht zulässig sind glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen.

2.1.1.2 Zulässig sind ausdrücklich begrünte Dächer sowie nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Metaldächer, sofern diese die Vorgaben dazu in Ziffer 1.7.3 erfüllen.

2.1.2 Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte im Allgemeinen Wohngebiet

2.1.2.1 Der First von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten muss mindestens 1 m unter dem Hauptfirst der Dachfläche bzw. unter dem höchsten Punkt des Daches liegen.

2.1.2.2 Einzelne Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von 3,0 m sowie ein Drittel der Länge des Daches auf der jeweils betroffenen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2.1.2.3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der Länge des Daches auf der jeweils betroffenen Gebäudeseite betragen.

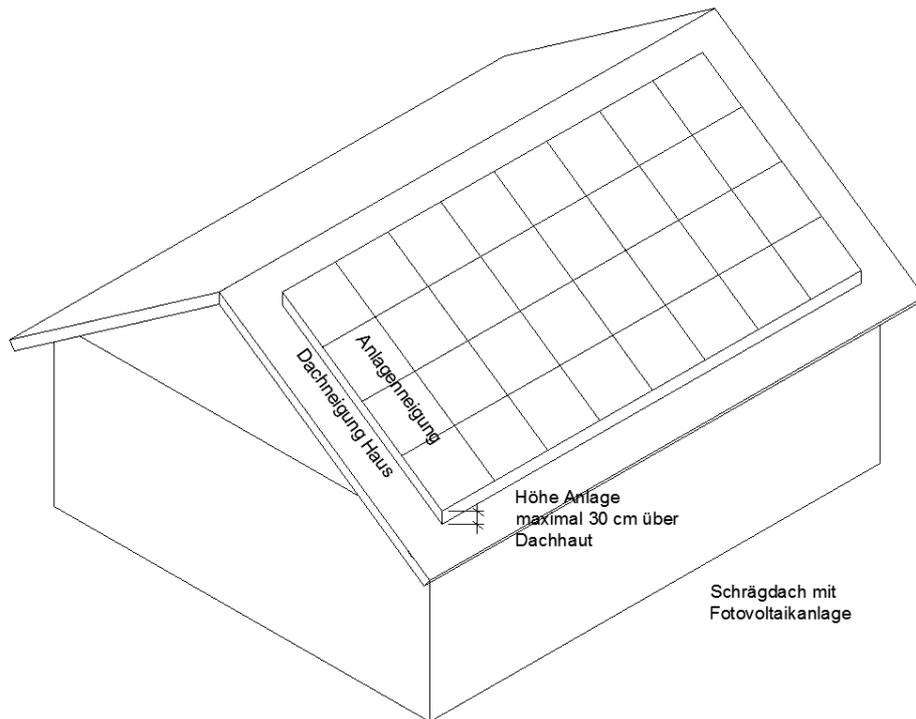
2.1.2.4 Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte müssen einen Abstand zur seitlich folgenden Wand (Mauerwerks-Außenseite) sowie zum nächsten jeweiligen Element (also Dachaufbau, Zwerchhaus oder Dacheinschnitt) von mindestens 1,50 m aufweisen.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

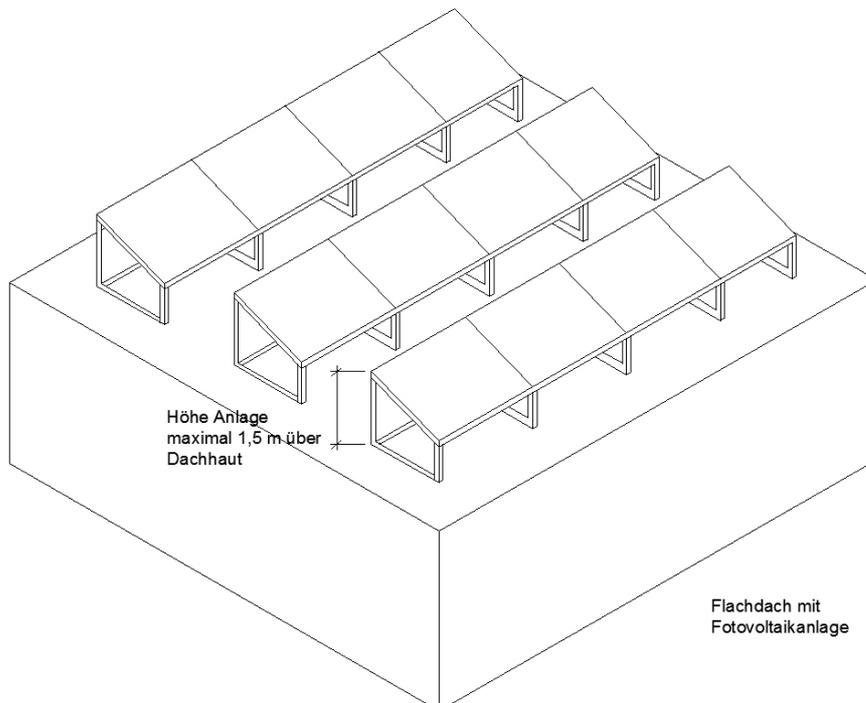
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO)

2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.

Derartige Anlagen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



Hiervon ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 7°), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen im Allgemeinen Wohngebiet aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



Ausnahmen von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.3.1 Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Somit sind Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.
- 2.3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze oder Spiel- und Aufenthaltsflächen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- 2.3.3 Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für Wege.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.4.1 Einfriedungen von Bereichen, die an öffentliche Straßen- und Wegeflächen grenzen, sind nur zulässig
- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m
 - als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % sowie
 - als Hecken oder sonstige Pflanzungen in unbegrenzter Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.
- Die für Einfriedungen angegebenen Höhen gelten nicht nur unmittelbar auf der Grundstücksgrenze, sondern bis in einem jeweils 3,0 m tiefen Bereich parallel zu der Grenze.
- 2.4.2 Für Stützmauern gelten grundsätzlich auch die für massive Einfriedungen genannten Höhenbeschränkungen (Ziffer 2.4.1, 1. Spiegelstrich). Allerdings können für Stützmauern Ausnahmen von dieser Beschränkung zugelassen werden, sofern diese infolge stärkerer Hangneigungen zur Sicherung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hin erforderlich werden; in diesem Fall dürfen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m errichtet werden, sofern sie mit Natursteinmaterialien gestaltet bzw. verblendet werden.
- 2.4.3 Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für
- a) Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für
 - b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).
- 2.4.4 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist jeweils die Oberkante einer der Einfriedung folgenden Randbefestigung einer Wege- oder Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche. Falls eine solche Fläche nicht angrenzt, so gilt als Bezugspunkt die jeweilige Höhe des natürlichen Geländes im Bereich des jeweiligen Einfriedungsabschnittes.

2.5 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

- 2.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.5.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, oberhalb der Decke des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.5.3 Blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame oder vergleichbare Anlagen, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.6 Fassaden und Außenwände (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

- 2.6.1 Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk mit Natursteinmaterial auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Klinker-Fassaden sowie Fassaden aus Holzmaterialien.
- 2.6.2 Grellfarbige, d.h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.
- 2.6.3 Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Vorgaben für Fassaden und Außenwände gelten für Elemente, die der solaren Energiegewinnung dienen; diese sind an allen Fassaden und Außenwänden zulässig.
- 2.6.4 Zulässig sind zudem Begrünungen von Fassaden durch geeignete Kletter- bzw. Rankpflanzen. Die oben genannten Vorgaben für die Fassaden sind allerdings auch in den Abschnitten einzuhalten, in denen eine Begrünung dieser Fassaden angelegt wird.

2.7 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

- 2.7.1 Müllbehälter
Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.
Die entsprechenden Festsetzungen unter Ziffer 2.4.3 sind dabei zu beachten.

2.8 Zahl der Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. mit § 88 Abs. 6 und § 47 LBauO)

- 2.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde „(Satzung zur Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Roth“, derzeit noch vom 10.05.1999) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (ohne Festsetzungscharakter)

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standort-eignung, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erforderlich. Bei Versickerung mit mehr als 500 qm angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz einzureichen.

Bei gezielter Versickerung ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten; dies gilt auch für Privatgrundstücke.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Verbandsgemeindewerken der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.

Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3. Schutz vor Außengebietswasser

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich *„im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“* Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im Rahmen des Hochwasservorsorgekonzeptes für die ehemalige Verbandsgemeinde Stromberg ergaben die Gefährdungsanalyse für Sturzflut nach Starkregen sowie die Fließwegeanalysen in sowie im Umfeld der Ortslage von Roth keine Gefährdungen für das Plangebiet.

Im vorliegenden Fall wird aber dennoch insbesondere den Grundstückseigentümern der Baugrundstücke der südlichen und der westlichen Bauzeilen des Geltungsbereiches empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Dort sollten ggf. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (Mainz) [<https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/>] entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet wurden.

4. Schutz vor Grundwasser und Staunässe

Gemäß der geotechnischen Untersuchung (s. Hinweis Nr. 12) kann sich *„innerhalb der erbohrten Schichtenfolge versickerndes Niederschlagswasser auf / innerhalb der Schluffe bzw. auf Böden unterschiedlicher Durchlässigkeit aufstauen, sodass es temporär zu wasserführenden Schichtwasserhorizonten kommen“* könne. Aufgrund der Hanglage könne es außerdem *„zu verstärktem Oberflächenabfluss kommen“*. Außerdem wurde auf potenzielle *„jahreszeitliche und witterungsbedingte Änderungen und Schwankungen der Grund-/Schichtwasserverhältnisse“* hingewiesen (BAUCONTROL 2020, S. 5). Es wird daher grundsätzlich empfohlen, die Gebäudegründungen und evtl. Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser, temporärem Schichtwasser und Staunässe bzw. vor drückendem Wasser auszustatten.

5. Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässern entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt / Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

6. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

7. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzureichen.

8. Schutz und Verwertung von Boden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, der DIN 18915 („Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Es sind keine archäologischen Funde in der Fläche bekannt, aber laut der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) ist ca. 100 m nordwestlich der Nord-Ecke des Plangebietes eine römische Villenanlage bekannt. Durch die Nähe „und Auffälligkeiten im Luftbild“ war die Fläche von der GDKE als archäologische Verdachtsfläche eingestuft worden. Im Rahmen der daraufhin durchgeführten geomagnetischen Prospektion¹ wurden dann *„einige wenige Hinweise auf eine frühere Besiedelung in Form von verfüllten Gruben erfasst“*. (...) *„Eine endgültige Bewertung der archäologischen Strukturen kann nur in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Bezirksarchäologen getroffen werden. Das weitere Vorgehen ist mit diesem abzustimmen.“* (GEOPHYSIK RHEIN-MAIN GMBH 2020; S. 6). Die GDKE hatte daraufhin mit Schreiben vom 17.03.2021 angemahnt, dass *„die archäologische Relevanz“ idealerweise „durch eine noch abzusprechende, gemeinsame Baggersondage mit der Firma Geophysik RheinMain GmbH geklärt werden“* müsse. *„Falls sich dabei eine archäologische Relevanz zeigen sollte, müsste eine Grabungsvereinbarung*

¹ GEOPHYSIK RHEIN-MAIN GMBH (2020): *VG Langenlonsheim - Stromberg / OG Roth Neubaugebiet „Warmstrother Weg“: Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und militärischen Kampfmitteln*. 12.03.2020, Frankfurt am Main.

im Vorfeld geschlossen werden“. Die weitere Vorgehensweise wurde sodann mit der GDKE abgestimmt und eine Beauftragung weiterer Untersuchungen veranlasst, um die Gefahr eines Baustopps im Falle von Funden auszuschließen oder zumindest weiter zu minimieren. Im Mai 2022 wurden die bei der Erkundung festgestellten Anomalien dann archäologisch vollständig untersucht. Mit Schreiben vom 11.05.2022 hat die GDKE das Areal (welches mehrere jungsteinzeitliche Siedlungsgruben beinhaltet) schließlich freigegeben.

Die ausführenden Baufirmen sind dennoch eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauverantwortlichen nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie (Mainz).

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende 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 des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich: So kann gemäß § 21 Abs. 3 DSchG ein Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben „als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden“.

10. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

11. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) 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 (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

12. Beachtung der Aussagen des geotechnischen Gutachtens / Sonstige Baugrunduntersuchungen

Die Aussagen, Beurteilungen und Empfehlungen des geotechnischen Gutachtens [BAUCONTROL DIPL.-INGENIEURE SIMON, SAX, NOWICKI (2020): *Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht 5082-20. Projekt: NBG 'Am Warmstrother Weg'. Ortsgemeinde Roth. 27.05.2020, Bingen*] sind im Rahmen der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich zu beachten.

Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind zusätzliche Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen.

Darüber hinaus sollten aber grundsätzlich auch die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

Sollte bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau spätestens dann die erneute Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

13. Beachtung der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens

Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [GSB SCHALLTECHNISCHES BERATUNGSBÜRO (2022: *Ortsgemeinde Roth – Bebauungsplan 'Im Althausweg - Am Warmstrother Weg'*. *Schalltechnisches Gutachten* vom 15.02.2022. St. Wendel)].

Dieses Gutachten ist Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der Bebauungsplanung.

14. Beachtung von Grenzabständen bei Einfriedungen und Pflanzungen

Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. So müssen bspw. gemäß § 42 dieses Gesetzes Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückbleiben.

15. Kampfmittel

Im Rahmen der durchgeführten geomagnetischen Prospektion (s. o., Hinweis zu 'Denkmalschutzrechtlichen Vorschriften') wurden 6 Störpunkte erfasst, die allesamt relativ oberflächennah befindliche Eisenobjekte (und damit möglicherweise militärische Kampfmittel im Erdreich) anzeigen. „Diese Objekte sind unter Einhaltung der Bestimmungen und gesetzlichen Vorgaben unter Aufsicht eines Befähigungsscheininhabers nach § 20 SprengG aufzudecken“ (GEOPHYSIK RHEIN-MAIN GMBH 2020; S. 6).

Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

16. Radonprognose

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten.

Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) gilt außerhalb von Radonvorsorgegebieten folgendes: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

17. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"*; zulässig sind allenfalls *"schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven" Jahreszeit (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

18. Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut

Gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von gebietsfremden Pflanzen (d. h. deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt) in der freien Natur seit dem 01.03.2020 der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Eine Genehmigung kann nicht erteilt werden, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten der EU nicht auszuschließen ist. Durch diese Regelung sollen einer weiteren Florenverfälschung effektiv entgegengewirkt sowie Produktion und Verwendung gebietseigener Gehölze und Saaten gefördert werden.

19. Schaffung von Quartieren für Fledermäuse

Es wird empfohlen, an jedem Hauptgebäude ein Fledermausquartier anzubringen. Dies kann wahlweise als Aufsatz auf die Fassade (Produktbeispiel: Fa. Schwegler GmbH, Schorndorf - Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ oder Fledermaus-Wandschale 2FE o. ä.) oder als Einbau (Produktbeispiel: Fa. Schwegler - Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WI oder Fledermaus-Fassadenröhre 1FR o.ä.) erfolgen. Direkte Süd- oder Nordfassaden sind zu vermeiden.

20. Hinweise zu Stromversorgungskabeln auf den Grundstücken

Das Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück der Westnetz GmbH weist darauf hin, dass die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel werden unter elektrischer Spannung stehen. 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). Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit der Westnetz GmbH begonnen werden.

21. Hinweise zur Glasfaseranbindung

Laut Auskunft der Westnetz GmbH werden die Baugrundstücke 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).

- 22. Maßnahmen zur umwelt- und naturschutzfachlichen Kompensation auf externen Flächen**
Zur Erzielung des vollständigen Ausgleichs für die künftig zulässigen Eingriffe in Geltungsbereich A sind auch aufwertende Maßnahmen im Gemeindewald der Ortsgemeinde Roth vorgesehen (Umwandlung einer naturfernen Fichten-Monokultur in einen standortgerechten Laubmischwald im Gemeindewald Roth in der Abtlg. 4A gemäß Forsteinrichtungswerk – Größe: ca. 1,366 ha), die in Kap. 5.2.3.2 des Umweltberichtes näher erläutert werden.
Da die Flächen jedoch in der Gemarkung Warmsroth (Flste. 20/12 teilweise und 20/29 teilweise in Flur 2) und somit außerhalb der Gemarkung des Planungsträgers liegen, können diese nicht planungsrechtlich über die vorliegende Bebauungsplanung gesichert werden.
Zur dauerhaften Sicherung dieser Maßnahmen wurden daher gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 und 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vertragliche Regelungen zwischen der Ortsgemeinde Roth, der Ortsgemeinde Warmsroth und der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vorgenommen.
- 23. DIN-Normen**
DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg (Fachbereich 3 - Natürliche Lebensgrundlagen & Bauen), eingesehen werden.
Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.
- 24. Schutz von Vegetationsbeständen im Randbereich des Geltungsbereiches**
Die auf Flurstück 87/4 südöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Baumhecke (als „BD6“ im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bezeichnet) ist als wichtiges Vogelbrutgehölz bei der Baufeldvorbereitung als Tabufläche (bspw. mittels Bauzaun) kenntlich zu machen.

IV. PFLANZENLISTE FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine **Auswahl der wichtigsten Arten**.

Die Liste ist nicht abschließend.

Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd- (Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

Gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von gebietsfremden Pflanzen (d. h. deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt) in der freien Natur seit dem 01.03.2020 der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Eine Genehmigung kann nicht erteilt werden, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten der EU nicht auszuschließen ist. Durch diese Regelung sollen einer weiteren Florenverfälschung effektiv entgegengewirkt sowie Produktion und Verwendung gebietseigener Gehölze und Saaten gefördert werden.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
*Fraxinus excelsior – Esche (aktuell aber wg. des
Eschentriebsterbens auf Pflanzung verzichten)*
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Cydonia oblonga – Quitte
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Pyrus pyraeaster - Wildbirne

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide

Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Salix cinerea - Grau-Weide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

c) Obstbäume

An Obstbäumen sind robuste, pflegeextensive Sorten (vorzugsweise alte Regionalsorten aus folgender Liste) zu verwenden.

Äpfel: (möglichst Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Berlepsch	Graue französische Renette	Prinzenapfel
Bohnapfel	Gravensteiner	Purpurroter Cousinot
Bolkenapfel	Halberstädter Jungfernapfel	Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskoop	Herrnapfel	Rheinischer Winterrambour
Brauner Metapfel	Hauxapfel	Rote Sternrenette
Brettacher	Heuchelheimer Schneeapfel	Roter Bellfleur
Breuhahn	Jakob Lebel	Roter Boskoop
Charlamowsky	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Danziger Kantapfel	Pfirsichroter Sommerapfel	Roter Triescher Weinapfel
Gacks Apfel	Landsberger Renette	Schafnase
Geflammtter Kardinal	Minister v. Hammerstein	Schöner von Nordhausen
Gelber Edelapfel	Oldenburg	Signe Tillisch
Gewürzluiken	Ontario	Weißer Wintertafelapfel
Goldrenette von Blenheim	Parkers Pepping	Zuccalmaglios Renette
Goldparmäne		

Birnen: (möglichst Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Gute Luise	Köstliche von Charneu	Pastorenbirne
Weiler'sche Mostbirne	Williams Christ		

Pflaumen: (möglichst Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Bühlers Frühzwetschge	Graf Althans	Hauszwetsche
Lützelsachser Frühzwetschge	Ortenauer	Zimmers Frühzwetschge
Wangenheimer		

Kirschen: (möglichst auf Vogelkirschensämling)

Büttners rote Knorpelkirsche	Frühe Rote Meckenheimer	Geisepitter
Große Prinzess-Kirsche	Hausmüllers Mitteldicke	Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Unterländer	

Mirabellen, Renekloden: (möglichst Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Große Grüne Reneklode	Nancymirabelle	Reneklode aus Oullins
-----------------------	----------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten.

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Im Plangebiet sollte - zur Vermeidung des Schädlingsdrucks (Kirschessigfliege) auf die angrenzende Landwirtschaft - auf die Pflanzung von Gehölzarten, die im Merkblatt für Wirtspflanzen der Kirschessigfliege in Deutschland als Arten mit „mittlerem und hohem Risikopotenzial“ bewertet werden, verzichtet werden (so auf ansonsten hier standortgerechte Arten wie *Prunus avium*, *Sambucus nigra*, *Morus nigra*, *Prunus mahaleb*, *Prunus padus*, *Prunus domestica*-Sorten, *Cornus sanguinea* oder *Lonicera xylosteum* sowie auf die Mirabelle).

Die genannten Arten wurden daher bereits aus der obigen Pflanzenliste gestrichen.

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Straßenrandbereich und im Randbereich von Stellplätzen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste² zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Fege- bzw. Verbissschutz (Fegeschutz-Spiralen, Wuchshüllen o.ä.) anzubringen.

² DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste in der aktuellen Fassung; s. www.galk.de.

V. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Der Bebauungsplan 'Im Althausweg - Am Warmsrother Weg` überdeckt mit seinem Geltungsbereich auch zwei kleinere Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Am Warmsrother Weg`, dessen Geltungsbereich unmittelbar östlich angrenzt.

Es handelt sich zum einen um den westlichen Abschnitt der Parzelle 101/28 in Flur 2 (im o. g. rechtskräftigen Bebauungsplan bereits in Form einer öffentlichen Fläche „freigehalten“ für die nun geplante Fortführung der St.-Nicolas-Straße in das neue Plangebiet) und zum anderen um einen kurzen Abschnitt der Wege-Parzelle 100/1 in Flur 2 (im alten B-plan als Wirtschaftsweg festgesetzter Abschnitt des Warmsrother Weges, der nun als Straßenverkehrsfläche überplant wird).

Dieser Bebauungsplan 'Am Warmsrother Weg` wird in diesen beiden Teilbereichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Im Althausweg - Am Warmsrother Weg` ersetzt.

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext, der Planzeichnung (u. a. mit den Verfahrensvermerken), sowie der Begründung und dem Umweltbericht mit Anlagen, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Roth überein.

Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Roth, den

.....

(Helmut Höning, Ortsbürgermeister)

Dienstsiegel