



# Bebauungsplan "Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen - 1. Teil-Änderung"

in der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler  
Donnersbergkreis

## Textliche Festsetzungen

(inklusive gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO)

*(Hinweis: Die Änderungen der Textlichen Festsetzungen für den Bereich der Teil-Änderung sind gelb markiert und kursiv dargestellt.)*



März 2022





**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Finkenbach-Gersweiler war, übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Ortsgemeinde Finkenbach-Gersweiler  
Hasenberg 6  
67822 Finkenbach-Gersweiler

Finkenbach-Gersweiler,

den

---

Frau Eva Schlemmer  
- Ortsbürgermeisterin -

**Bearbeiter**

igr GmbH  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im März 2022

---

(Stempel, Unterschrift)

**Beschluss:**

Annahme Vorentwurfsfassung: 25.03.2022

Annahme Entwurfsfassung:

Satzungsbeschluss:



## I. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

~~1.1.1 Das **Allgemeine Wohngebiet** (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs.1 und 2 BauNVO).~~

~~1.1.1.1 Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 werden nicht zugelassen.~~

~~1.1.2 **Dorfgebiet** (MD) gemäß § 5 Abs.1 und 2 BauNVO~~

1.1.3 **Mischgebiet** (Mi) gemäß § 6 Abs.2 Nr.1, 3 und 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO (~~Tennishalle mit Clubhaus und Platzwartwohnung~~)

*Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

*Im Bereich **MI (Mischgebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO.*

*Zulässig gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind:*

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

*Folgende gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:*

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

*Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, werden nicht zugelassen.*

#### 1.1.4 **Sonstige Sondergebiete (SO)** gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient zu Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitwecken und den dazugehörigen Anlagen, wie Hallenbad, Personalgebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen.



**Folgende Nutzungen sind zulässig:**

- **Hotels**
- **Restaurants und Gaststätten**
- **Reha-Einrichtungen**
- **Medizinische Versorgungseinrichtungen**
- **Sport- und Fitnessseinrichtungen**
- **Hallenbäder, Saunen und Wellnessseinrichtungen**
- **Einzelhandelsbetriebe bis zu einer gesamten Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>**
- **Event und Veranstaltungsräume**
- **Vinothek**
- **Bibliothek**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.**

**I.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 18 BauNVO)

- I.1.2.1** Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone und gelten als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO).
- I.1.2.2** Die maximal zulässige Grundflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (§ 19 BauNVO).
- I.1.2.3** Die maximal zulässige Geschossflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (§ 20 BauNVO).

**I.2 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

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

**I.2.1 Offene Bauweise**

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von maximal 50 m errichtet werden.

~~**I.2.2** Besondere Bauweise b<sup>4</sup>. Die Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung als Terrassenhäuser zu erstellen. D. h., die einzelnen Geschosse sind talseitig beginnend in aufsteigender Folge der Hangneigung entsprechend zurückzustaffeln.~~

**I.2.3** Besondere Bauweise b<sup>2</sup>. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, d. h. offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch eine Gebäudelänge bis maximal 70 m zulässig.



**I.2.4** Die Gebäude sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zu errichten. **Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.**

**I.2.5** ~~Die Firstrichtungen werden bei der Gebäudeplanung für Hausgruppen bzw. Straßenzüge festgelegt.~~

**I.3 Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Es sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

**I.4 Höhenlage der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**I.4.1 Sockelhöhe**

~~Talseits von Straßen maximal 0,30 m i. M. über Straßenoberkante (Grundstücksmitte).~~

~~Bergseits von Straßen maximal 0,45 m i. M. über vorhandener Geländeoberkante.~~

~~Bei ebenem Gelände maximal 0,60 m über Straßenoberkante.~~

**Alle Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen dürfen eine Höhe von 241,50 m NHN (Firsthöhe der Villa) nicht überschreiten.**

**Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien dürfen maximal 2,0 m den First/die maximale Höhe des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten, wenn sie maximal 5 % der Dachfläche (horizontal gemessen) einnehmen.**

**Für die Höhe der Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO gilt die Bezugshöhe. Dies gilt auch für alle Nebenanlagen, Garagen und Carports.**

**I.5 Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

**I.5.1 Anzahl**

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz zu errichten.



## **I.5.2 Stellung**

Bei Pkw-Garagen mit Einfahrt senkrecht zur Straße ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Parallelstellung zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

**Es sind Sammelparkplätze und Sammelgaragen auch als Tiefgarage zulässig.**

## **I.5.3 ~~Dachform und Dachfarbe~~**

**~~Flachdach oder Pultdach mit maximal 15° Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers dunkler Farbton.~~**

## **I.6 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 88 LBauO)

### **I.6.1 Dachform**

Es sind Sattel-, Walm- oder Flachdächer entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone zulässig.

### **I.6.2 Dachfarbe**

Dunkelbrauner bis schwarzer Farbton.

## **I.7 Außenanlagen**

**I.7.1** Die Gesamthöhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten (Ausnahmen bei Sichtwinkel 0,5 m). Das gleiche Maß gilt für notwendige Stützmauern (geländebedingte), Mehrhöhen sind abzuböschten.

**I.7.1.1** Bei Einfriedungen an den Baugrundstücken entlang der Grenzen von landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 42 Nachbarrechtsgesetz).  
Das Gleiche gilt auch für Strauchpflanzungen, mit der Maßgabe, dass hier der Abstand von der Strauchart abhängt (§ 44).

**I.7.2** Über Sichtwinkelflächen (siehe Einträge im Lageplan) sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

**I.7.2.1** Höherliegendes Gelände ist hier auf 0,5 m über OK Straße abzutragen.

**I.7.2.2** Bepflanzungen und Einfriedungen sind im Bereich der Sichtwinkel auf maximal 0,5 m Höhe über der Straßenoberkante zugelassen.



**I.7.3** Die beim Bau von öffentlichen Straßen entstehenden berg- und talseitigen Böschungen sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

**I.7.4** Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

**I.7.4.1** Im Pflanzgebot für Einzelbäume sind breitkronige Laubbäume zu pflanzen.

**I.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. In den Verkehrsflächen sind Verkehrsbegleitgrün zulässig. Es werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist ein Fuß- und Radweg bzw. private Stellplätze.

**I.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Auf den Grundstücken wird ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt. Diese sind zu dulden und bei Bedarf ist ein Zugang zu ermöglichen.

**I.10 Gebiete, in denen zum Klimaschutz bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen**  
(§ 9 Abs. 23a BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung fossiler Energieträger (wie z. B. Kohle, Heizöl, Erdgas) für die Energieerzeugung unzulässig.

**I.11 Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Es werden Flächen zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers festgesetzt. Darin ist anfallendes Oberflächenwasser in Rückhalteteichen zu sammeln und zurückzuhalten. Diese Rückhalteteiche sind naturnah auszugestalten und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Es ist ein Abstand der Sohle der Rückhalteteiche zum höchsten Grundwasserspiegel von mindestens 1,0 m einzuhalten. Eine Verbindung zum angrenzenden Gewässer III. Ordnung ist unzulässig.

Es sind technische Vorkehrungen zu treffen, damit ausreichend Rückhaltevolumen (50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche der gesamten Anlage) vorgehalten werden können. Freizeitnutzungen sind zulässig, sofern sie die Regenwasserbewirtschaftung nicht einschränken.



## **II. Landespflegerische Festsetzungen**

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

(Textbaustein, konkrete Festsetzungen erfolgen nach Erstellung des Umweltberichtes im Entwurf!)

### **II.1 Maßnahmen auf privaten Flächen**

#### **II.1.1 Schutz des Mutterbodens**

(§ 202 BauGB)

Die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bau-tätigkeiten sollten nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaus-hub ist auf Mieten von 3,00 m Breite und 1,30 m Höhe zu lagern und auf Flächen, welche für Grünan-lagen vorgesehen sind, im Plangebiet möglichst vollständig später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB).

#### **II.1.2 Begrünung der privaten Grundstücke**

Die Privatgrundstücke sind mit jeweils einem Baum pro angefangene ..... m<sup>2</sup> versiegelter Fläche der Artenliste D zu bepflanzen.

Des Weiteren sind mindestens ..... % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumanpflanzungen sind standortbezogen unverbindlich und kön-nen an die Tief- und Hochbauplanung angepasst werden.

**Hinweis:**

Es ist ausreichend Abstand zu den Anschlussleitungen einzuhalten.

#### **II.1.3 Bodenbeläge**

Die Zuwegungen und Stellplätze sollen so weit wie möglich nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Hydroflor-Pflaster, Betongrasplat-ten) befestigt werden (§ 9 Abs. 4 und 11 BauGB in Verbindung mit LBauO). So werden insbesondere negative Einflüsse auf das Wasserpotenzial gemindert.

Der Eintrag von schädlichen stofflichen Einträgen in das Erdreich ist dabei zwingend zu vermeiden.



### **III. Sonstige Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

#### **III.1 Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird außerdem auf die DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Rutschungsgefährdung und Grundwasserspiegel untersucht werden.

#### **III.2 Untergrundverhältnisse**

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Es sollte insbesondere auf Rutschungsgefährdung untersucht werden.

#### **III.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden**

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Donnersbergkreis, einzuholen ist.

#### **III.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung**

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Donnersbergkreis, einzuholen ist.

#### **III.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen**

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch neue Kenntnisse während der Baumaßnahmen auftauchen oder sich ergeben, ist gemäß § 5 Abs. 1 BodSchG die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Kaiserslautern unverzüglich darüber zu informieren (Tel.: +49 (631) 62409-0).



### **III.6 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz**

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungs-träger, z. B. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Bau-firmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, archä-ologische Denkmalpflege, Amt Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten an-zuzeigen, damit das Landesamt dies, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Bau-firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und Ge-genstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bau-träger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmal-pflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen For-schung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

### **III.7 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

### **III.8 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zu-wegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnah-men auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche betragen. Es sollte eine Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Bei technischen Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei zwischen Versickerungsanlage und höchstem Grundwasserstand ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden sollte.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.



Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

Für die gezielte Versickerung (Mulden-Rigolen, Rigolen, Schächte etc.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Kreisverwaltung des Donnersbergkreises zu beantragen ist. Es ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlagen und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden.

### **III.9 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen**

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet ([www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/](http://www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/)) eingeholt werden.

### **III.10 Hinweise zum Brandschutz**

Es wird auf die anerkannten technischen Regeln von Brandschutz hingewiesen (DVGW-Regelwerk).

### **III.11 Hinweise zum Druckwasser**

Im gesamten Gebiet ist bei Hochwassersituation außerhalb des Plangebietes mit Druckwasser im Plangebiet zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, bei der Errichtung von Kellern diese wasserdicht auszuführen.

### **III.12 Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen**

Im Ur-Bebauungsplan aus dem Jahr 1980, der nur zum Teil geändert wird, wurden bislang keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Auch existiert bislang kein Umweltbericht. Bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird eine Neubilanzierung in einem neuen Fachbeitrag Naturschutz vorgenommen, ein Fachbeitrag Artenschutz sowie der Umweltbericht für das gesamte Plangebiet des Ur-Bebauungsplanes "Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen" erstellt und auf die entsprechenden aktuellen Rechtsnormen angepasst. Diese Planwerke werden dann dem Entwurf zur Teiländerung (1. Änderung) des Bebauungsplanes voll umfänglich beigelegt, auch wenn der Änderungsbereich nur einen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes betrifft. Die Ausgleichsmaßnahmen sind dann für den gesamten Ur-Bebauungsplan umzusetzen, der ja nach wie vor außerhalb des Änderungsbereiches weiter gilt.



### **III.13 Hinweise zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag erstellt, in dem die Umsetzung der Ausgleichs-, Kompensations- und Ersatzmaßnahmen vertraglich geregelt werden. Das betrifft nicht nur den Änderungsbereich dieser 1. Änderung, sondern den gesamten Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplanes.

### **III.14 Hinweise zum Hochwasserschutz**

Aufgrund der Lage an der Moschel (Moschelbach), Gewässer III. Ordnung, wird auf eine mögliche Hochwassergefahr in den tieferliegenden Bereichen/Auenbereich der Moschel hingewiesen. Es ist auf eine hochwassergeschützte Bauweise zu achten. Bestehende bauliche Anlagen sollten entsprechend mit Hochwasserschutzmaßnahmen nachgerüstet werden. Bauliche Anlagen im Bereich der Moschel dürfen den Abfluss nicht verschlechtern. Es wird auf die Beachtung des 10,0 m breiten Gewässerrandstreifens hingewiesen. Geplante bauliche Anlagen innerhalb dieses Bereiches oder Geländeänderungen sind mit der Unteren Landeswasserbehörde (Donnersbergkreis) abzustimmen.



## ANHANG 1

### PFLANZLISTEN

#### Artenliste A

Standorttyp: flachgründige, steinige, trockene und sonnige Hänge

Bäume:  
(2. Ordnung) Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Sträucher:  
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Berberitze (*Berberis vulgaris*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)

#### Artenliste B

Standorttyp: trockene Lössböden, meist in Hanglage, an Hohlwegen, Böschungen usw.

Bäume:  
(1. Ordnung) Feldulme (*Ulmus minor*)  
Flatterulme/Effe (*Ulmus laevis*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
(2. Ordnung) Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher:  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)  
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)



### Artenliste C

Standorttyp: flach- bis mittelgründig, relativ trockene Kalksteinverwitterungs-Böden, in der Regel in Hanglage

Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*)

(1. Ordnung) Esche (*Fraxinus excelsior*)

Feldulme (*Ulmus minor*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Flatterulme (*Ulmus laevis*)

(2. Ordnung) Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Wildbirne (*Pyrus pyraster*)

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)

Weinrose (*Rosa rubiginosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Hartriegel (*Corpus sanguinea*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

### Artenliste D

Standorttyp: gut wasserversorgte, tiefgründige Löss- und Mergelböden, meist in flachen Lagen

Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*)

(1. Ordnung) Esche (*Fraxinus excelsior*)

Feldulme (*Ulmus minor*)

Flatterulme (*Ulmus laevis*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

(2. Ordnung) Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Wildkirsche (*Prunus avium*)

Wildapfel (*Malus silvestris*)

Wildbirne (*Pyrus pyraster*)



Sträucher: Hartriegel (*Corpus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)  
Berberitze (*Berberis vulgaris*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)

#### Artenliste E

Standorttyp: grundwassernahe Talböden, Auenlehme über Sand und Kies in Rheinnähe und Nordhänge mit Quellhorizont

Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*)  
(1. Ordnung) Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Feldulme (*Ulmus minor*)  
Flatterulme (*Ulmus laevis*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Silberpappel (*Populus alba*)  
Schwarzpappel (*Populus nigra*)  
Graupappel (*Populus canescens*)  
(2. Ordnung) Hainbuche (*Corylus avellana*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Wildkirsche (*Prunus avium*)  
Wildapfel (*Malus silvestris*)  
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)  
Waldrebe (*Clematis vitalba*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)



#### Artenliste F

Standorttyp: Uferbewuchs, gelegentlich überflutete Böden

Bäume:

(1. Ordnung) Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Feldulme (*Ulmus minor*)  
Flatterulme (*Ulmus laevis*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Silberweide (*Salix alba*)

(2. Ordnung) Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Bruchweide (*Salix fragilia*)

Sträucher:

Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Taubenkirsche (*Prunus padus*)  
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)  
Purpurweide (*Salix purpurea*)  
Mandelweide (*Salix triandra*)  
Korbweide (*Salix viminalis*)  
Waldrebe (*Clematis vitalba*)

#### Artenliste G

Standorttyp: Lehmmige, sandige oder kiesige unregelmäßig überflutete Schwemmböden im unmittelbaren Anschluss an das Rheinufer und auf den Rheininseln

Bäume:

(1. Ordnung) Schwarzpappel (*Populus nigra*)  
Silberweide (*Salix alba*)

(2. Ordnung) Bruchweide (*Salix fragilia*)

Sträucher:

Purpurweide (*Salix purpurea*)  
Korbweide (*Salix viminalis*)  
Mandelweide (*Salix triandra*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

#### Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen genau definierte Abstände zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden. Wenn landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, gelten folgende Grenzabstände:

- bei Bäumen 1. Ordnung: 6,0 m
- bei Bäumen 2. Ordnung: 4,0 m
- bei Sträuchern: 2,0 m



- bei Hecken über 2,0 m Höhe: einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 1,5 m (z. B.: Hecke mit 5,0 m Höhe → die Mehrhöhe ist 3,0 m und somit müssen 3,0 m zu 1,5 m addiert werden, also:  $1,5\text{ m} + 3,0\text{ m} = 4,5\text{ m}$ )  
allgemein:  $1,5\text{ m} + \text{Mehrhöhe} = \text{Grenzabstand}$

Das Nachbarrecht gilt gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz nur in gegenseitigem privatrechtlichem Verhältnis.

Hinweis:

Ulmen- und Weißdornarten sollten aus Gründen des Pflanzenschutzes zurzeit nur bedingt oder überhaupt nicht Verwendung finden. Bei Ulmen ist auf Arten zurückzugreifen, die für die Ulmenkrankheit weniger anfällig sind.

Pflanzliste basierend auf "Gehölze für standortgerechte Pflanzungen im Landkreis Mainz-Bingen"; Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Untere Naturschutzbehörde - Ingelheim, im Februar 1975/6, geänderte Auflage Mai 2006