

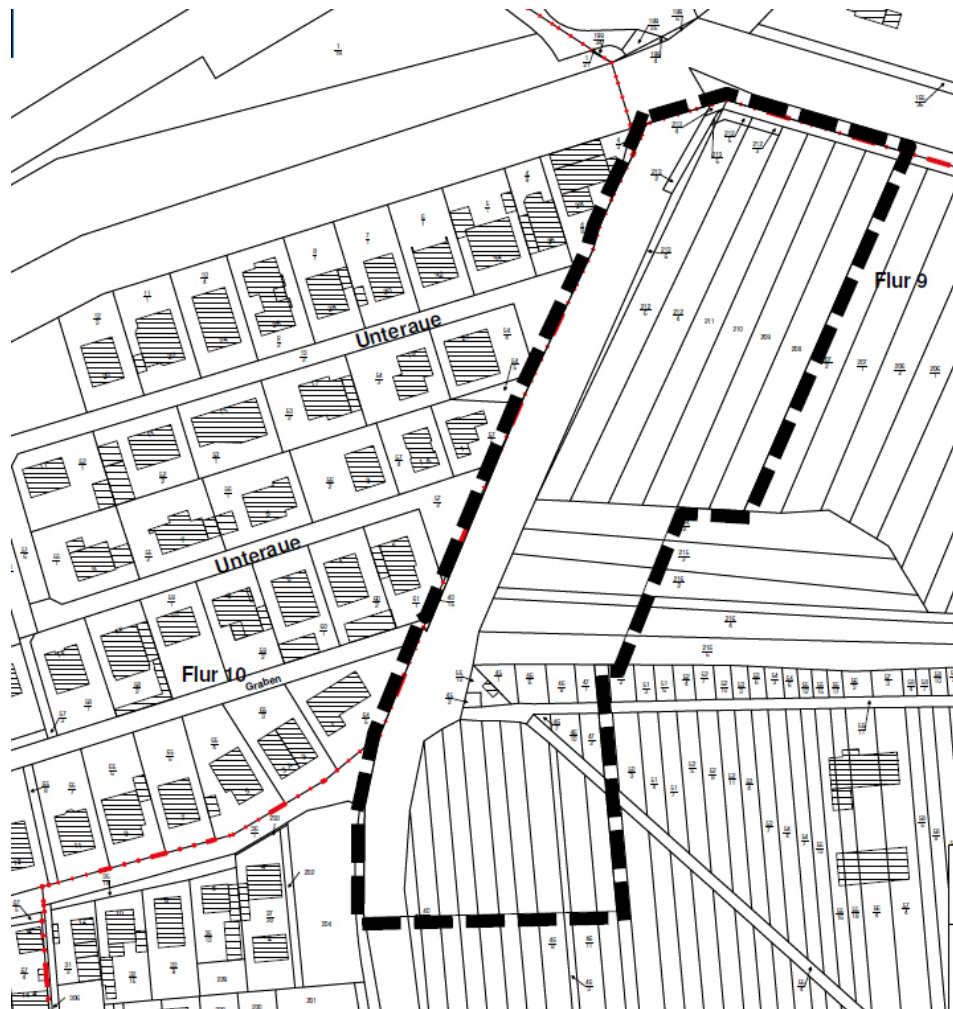


# Ortsgemeinde Heidesheim

## Bebauungsplantext (mit textlichen Festsetzungen etc.)

zum Bebauungsplan „Rheinufer II“ (1. Änderung und Erweiterung)“

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB



Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz  
Copyright GeoBasis-DE/ LvermGeoRP<2018>

Verfasser:



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER  
[www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de) · [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)

Jugenheimer Straße 22 · 55270 Engelstadt  
Tel. 06130/91969-0 · Fax 06130/91969-18

Stand: 28.09.2018

---

<b><u>Inhalt:</u></b>	<i>Seite</i>
<b>I. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>II. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	4
<b>III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche     Übernahmen / Vermerke</b> .....	<b>7</b>
<b>IV. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter)</b> .....	<b>8</b>
<b>V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen</b> .....	<b>10</b>
<b>VI. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>12</b>

---

## **I. RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **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 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Landesnaturschutzgesetz** ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **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 Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (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 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Plandarstellung).

##### 1.1.1 Ein- bzw. Ausfahrten bzw. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung).

Einfahrten von der Kreisstraße zur Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung 'Öffentlicher Parkplatz') bzw. Ausfahrten von diesem Parkplatz auf die Kreisstraße sind für motorisierte Fahrzeuge nur über den im Plan festgesetzten Bereich zulässig.

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

##### 1.2.1 Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen am Rande des öffentlichen Parkplatzes

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen in den Randzonen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung 'Öffentlicher Parkplatz') sind als naturnahe, extensiv zu bewirtschaftende Offenlandfläche herzustellen, in der eine Reihe aus Laubbäumen zu pflanzen ist.

##### 1.2.5.1 Ansaat der Fläche

Die Fläche ist, nach entsprechender Bodenvorbereitung, mit Regio-Saatgut<sup>1</sup> (der Herkunftsregion 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland - und des Produktionsraumes 6 - Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) fachgerecht anzusäen, idealerweise im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober.

Initialpflege: Mahd des Grasaufwuchses, bis die Kräuter Rosetten bilden. Anfang Mai des Folgejahres nochmals einen Pflegeschnitt durchführen, erst dann wachsen und blühen lassen.

Weitere Pflege:

- Zunächst 5 Jahre zur Aushagerung Mahd zweimal jährlich, erste Mahd etwa in der zweiten Junihälfte, zweite etwa ab der zweiten Augusthälfte.
- Anschließend Mahd der Wiese einmal jährlich etwa Mitte Juli unter Belassen von alternierenden Altgrasinseln auf ca. 20 % der Fläche.

<sup>1</sup> Erläuterungen zum Regiosaatgut- und Regiopflanzgut-Konzept und zur Karte von Herkunftsregionen und Produktionsräumen siehe: <http://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/home.html>

#### 1.2.5.2 Bepflanzung und sonstige Gestaltung der Fläche

Auf den Flächen sind zum Aufbau einer Randeingrünung Laubbäume aus der in Abschnitt V. des vorliegenden Satzungstextes aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bäume müssen untereinander Abstände von 8-10 m aufweisen und zu den östlich und nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken (Landwirtschaft bzw. Weg) hin einen Abstand von mindestens 6,0 m einhalten.

Abgesehen von diesem Baumpflanzgebot kann die Fläche beliebig mit Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und / oder Wiesen- bzw. Rasenflächen als dauerhaft unversiegelte Grünfläche gestaltet werden.

#### 1.2.2 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen auf der Parkplatzfläche

Auf der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung 'Öffentlicher Parkplatz') sind Stellplätze und Fahrgassen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite  $\geq 2$  cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

#### 1.2.3 Naturnahe Bewirtschaftung von Oberflächenwasser

Auf dem Parkplatz anfallendes Oberflächenwasser ist– soweit nicht es nicht auf dem wasserdurchlässigen Belag versickert und verdunstet – in begrünte Randbereiche zu leiten oder auf anderem Wege auf der Fläche zurückzuhalten.

**[Vor der Offenlage ggf. an Aussagen der (bereits initiierten) Entwässerungsplanung anpassen]**

#### 1.2.4 Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sind zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) zulässig. Vermeidbare 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 nicht zulässig. Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

#### 1.2.5 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Die Arbeiten zur Vorbereitung der Parkplatz-Erweiterung auf den neu in Anspruch zu nehmenden Ackerflächen (Flurstücke 208 und 209) am Ostrand sind, zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von Bodenbrütern, nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

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

**[Nach Vorlage der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ggf. vor der Offenlage zu ergänzen]**

### **1.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### 1.3.1 Pflanzmaßnahmen auf der Parkplatzfläche

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Parkplatzfläche sind standortgerechte und stadtklimatolerante hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

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 V des vorliegenden Textteils getroffenen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.

**[Konkreteres folgt – nach Vorliegen einer Gestaltungsplanung für den Parkplatz – zur Öffentlichen Auslegung]**

#### **1.4 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

1.4.1 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume und flächigen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Die Randbereiche dieser Bestände 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.

**[Die entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen im Plan folgen nach Vorlage einer (bereits initiierten) Vermessung vor der Offenlage].**

#### **1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

1.5.1 In der Planzeichnung wird die Trasse der 20-kV-Mittelspannungs-Freileitung der Rhein Hessischen Energie- und Wasserversorgungs-GmbH nachrichtlich übernommen.

**[Vor der Offenlage sind hier die Breite des Schutzstreifens und darin einzuhaltende Auflagen – nach den Vorgaben des Trägers – zu ergänzen ]**

### III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

#### 1. Wasserrechtliche Vorgaben – Beschränkungen im Randbereich eines Gewässers III. Ordnung

Die Errichtung von Anlagen in einem Abstand von bis zu 10 m ab der Uferlinie des Unterauegrabens auf Flurstück 199/3 in Flur 9 (Gewässer III. Ordnung) bedürfen gemäß § 36 WHG i. V. m. § 31 Abs. 1 LWG einer Genehmigung (im vorliegenden Falle durch die Untere Wasserbehörde).

#### 2. Wasserrechtliche Vorgaben – Beschränkungen aufgrund der Lage in einem potenziell überschwemmungsgefährdeten Gebiet

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb des Überschwemmungsgebietes, aber in einem Gebiet, in dem gemäß der Hochwassergefahrenkarte „HQ Extrem“ [<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/8662/>] im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG seltene Hochwasserereignisse denkbar sind – hier Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignisse, die im statistischen Mittel viel seltener als alle 100 Jahre auftreten). Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) aufgeführten Empfehlungen (bspw. hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung beachtet bzw. realisiert werden.

#### 3. Lage in einem Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 'Rheinhesisches Rheingebiet' (Rechtsverordnung vom 17.03.1977 (veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S: 227). Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen (und somit auch das vorliegende Plangebiet, derzeit mit Ausnahme der beiden Erweiterungs-Parzellen 208 und 209) befinden, von der Schutzverordnung ausgenommen.

#### 4. Landesstraßenrechtliche Vorgaben – Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Kreisstraße hin

Zur Kreisstraße 18 hin ist die 15 m breite **Bauverbotszone** nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) zu beachten (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Dieser Bereich ist von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gilt zudem die **Baubeschränkungszone** gemäß § 23 Abs. 1 LStrG. Demnach bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 30 m bei Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Allerdings darf diese Zustimmung oder Genehmigung der Straßenbaubehörde gemäß § 23 Abs. 6 LStrG „nur versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist“.

## **IV. 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 Mainz-Bingen 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 Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz 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. 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 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

### **3. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.**

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



#### **4. Schutz und Verwertung von Boden**

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ 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.

#### **5. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften**

Die ausführenden Baufirmen sind 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 Heidesheim, ab Juli 2019 über die Stadtverwaltung Ingelheim) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

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.

#### **6. 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.

#### **7. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung 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 Süd) mitzuteilen.

#### **8. Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. 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 Verbandsgemeinde Heidesheim (ab Juli 2019 das der Stadt Ingelheim), die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

#### **9. 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, Gebüsche 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.

#### **10. 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 Stadtverwaltung Ingelheim (welche inzwischen bereits vor der Fusion die Bauleitplanung der OG Heidesheim verwaltet), beim Amt für Bauen, Planen und Umwelt, Abteilung für Stadtentwicklung und Stadtplanung (Gartenfeldstraße 10, 55218 Ingelheim) eingesehen werden.

Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

## **V. 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.

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  
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  
Ulmus carpiniifolia - Feldulme

**Bäume II. Ordnung**

Acer campestre - Feldahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Mespilus germanica - Mispel  
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus pyraeaster - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus domestica - Speierling  
Sorbus torminalis - Elsbeere

**b) Landschaftssträucher**

Berberis vulgaris - Berberitze  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Waldhasel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Rainweide  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus mahaleb – Weichselkirsche  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum

Rosa arvensis - Feldrose  
Rosa canina - Hundrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle  
Salix cinerea - Grau-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball

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

Auch auf die Anpflanzung von roten oder weichschaligen Früchten ist - zur Vermeidung des Schädlingsdrucks (Kirschessigfliege) auf die angrenzende Landwirtschaft - zu verzichten.

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen und angrenzenden Straßen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste<sup>2</sup> zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhaltlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders festgesetzt**):

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

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind fachgerecht (möglichst mit Dreibock) anzupfählen.

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzen- und Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern. Die Regelung stellt zugleich klar, dass das Anpflanzen von Herkünften aus anderen Vorkommensgebieten innerhalb Deutschlands nach dem 1. März 2020 der Genehmigung nach § 40 Abs. 4 Satz 1 unterliegt.

<sup>2</sup> DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. [www.galk.de](http://www.galk.de).

## **VI. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE**

1. Der vorliegende **Bebauungsplan 'Rheinufer II' (1. Änderung und Erweiterung)** überdeckt mit seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes 'Rheinufer II' (und überplant zusätzlich bisher unbeplante Flächen).  
Dieser Ursprungs-Bebauungsplan wird **in diesem Teilbereich** durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes 'Rheinufer II' (1. Änderung und Erweiterung) **vollständig ersetzt**.  
Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes werden durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleiben weiterhin gültig.
-