



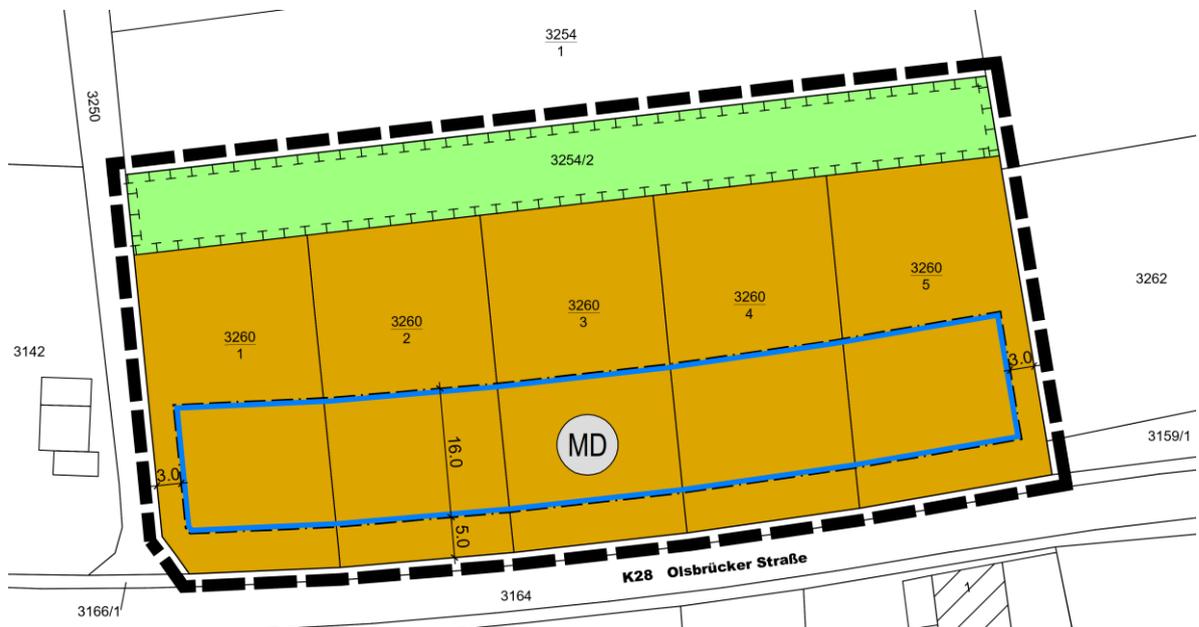
# Bebauungsplan " Auf dem Heideberg II "

in der Gemeinde Niederkirchen, Ortsteil Wörsbach  
Kreis Kaiserslautern

## Vorentwurf

### Textliche Festsetzungen

(inklusive gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO)



April 2024





### **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 Niederkirchen war, übereinstimmt.

### **Träger der Bauleitplanung**

Gemeinde Niederkirchen  
Talstraße 25  
67700 Niederkirchen

Niederkirchen,

den

---

Herr Wolfgang Pfleger  
- Ortsbürgermeister -

### **Bearbeiter**

igr GmbH  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im April 2024

### **Verfahren/Beschlüsse:**

Annahme Vorentwurf:	16.04.2024
Annahme Entwurf:	.....2024
Satzungsbeschluss:	



## I. Bauplanungsrechtliche 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)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich **MD (Dorfgebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen, im Sinne des § 5 Abs. 2 sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

#### I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Dorfgebiet (MD) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Dabei werden für das Dorfgebiet eine GRZ mit 0,3 und eine GFZ mit 0,6 festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen sind eingeschößig bis maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Firsthöhe bzw. maximale Höhe baulicher Anlagen gesteuert.

Folgende Festsetzungen gelten in den Bereichen des Bebauungsplanes:



	MD
GRZ	0,3
GFZ	0,6
Maximale Anzahl der Vollgeschosse	II
Firsthöhe $F_{h_{min.}}$ , Mindesthöhe baulicher Anlagen	-
Firsthöhe $F_{h_{max.}}$ , maximale Höhe baulicher Anlagen	-

Gemäß § 9 Abs. 3 wird für die Hauptgebäude die maximale Höhe baulicher Anlagen nicht festgelegt.

Im Dorfgebiet MD sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

Die Definition der Grundflächenzahl (GRZ) ist im § 20 Abs. 2 BauNVO definiert. Die Definition der Geschossflächenzahl (GFZ) ist in § 20 Abs. 3 BauNVO definiert. Ein Vollgeschoss ist nach landesrechtlichen Vorschriften in § 2 Abs. 4 LBauO definiert.

## I.2 Bauweise

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

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
MD	offene	Einzel- und Doppelhäuser

## I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

## I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist freigestellt.

## I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitig) Bau-



grenze sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

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

Für das Dorfgebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen bei einer freistehenden Bebauung pro Wohngebäude auf zwei, bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte auf eine begrenzt.

**I.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien**  
(§ 9 Abs. 23b BauGB)

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig und wird ausdrücklich empfohlen.



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

### **II.1 Dächer**

#### **II.1.1 Dachform und -materialien**

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen im Dorfgebiet sind als versetztes Pult-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, oder Flachdächer auszuführen. Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

#### **II.1.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist im Plangebiet auf 0° bis 45° festgesetzt.

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen könne für Anbauten eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterordnen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

#### **II.1.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z.B. Dachgauben) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen. Die Gaubenlänge darf maximal 2/3 der Trauflänge betragen.

#### **II.1.4 Kniestöcke**

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 25° bis 30° die Höhe von 25 cm, bei 31° bis 48° die Höhe von 50 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette nicht überschreiten.

#### **II.1.5 Dach- und Fassadenbegrünung**

Eine Dach- und Fassadenbegrünung ist zulässig und wird ausdrücklich empfohlen.



### **II.1.6 Verkleidung, Verblendung und Farbanstriche baulicher Anlagen**

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

### **II.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Baugebiet sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. Drainpflaster, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Hydroflor-Pflaster, Betongrasplatten) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke sind - außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Breite sowie zur Befestigung der Zufahrten, Terrassen und Wege - unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen anorganischen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

#### **II.2.1 Einfriedungen**

Die Grundstücke können eingefriedet werden, nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlichen störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt II.1.6 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

### **II.3 Private Stellplätze**

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Die Stellplätze sind so technisch vorzubereiten, dass eine Autoladestation ausgerüstet werden kann.

Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum von 5 m hergestellt wird. Stellplätze und Garagen sind nur im festgesetzten Umfang zulässig.



### III. Landespflegerische Festsetzungen

(Hinweis: Die Landespflegerischen Festsetzungen sind Textbausteine, eine detaillierte Festsetzung der Maßnahmen erfolgt nach der Bilanzierung des Eingriffes und der Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

#### III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

##### III.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen bis spätestens ein Jahr nach Beendigung der Erschließungsarbeiten umzusetzen. Sollten Gehölze beschädigt oder entnommen werden, sind diese gleichzeitig zu ersetzen.

Auf der öffentlichen Grünfläche ist, neben dem Erhalt der bestehenden Bäume, eine naturnahe Wiese anzulegen:

- Initialansaat von Arten mittlerer Standorte (RSM-Regio, Ursprungsgebiet 9, Standortvariante 1/Grundmischung)
- 1- bis 2-schürige Mahd (1. Mahd frühestens 01.06. des jeweiligen Jahres zur weitgehenden Schonung der Vogelbrut/Wiesenbrüter; 2. Mahd frühestens zwei Monate nach der 1. Mahd; Umbruchverbot; Verbot von Düngung und Pestizideinsatz)
- Erhalt der 4 Bäumen

##### III.1.2 Externe Ausgleichsmaßnahme

#### III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

##### III.2.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bautätigkeiten ist nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen.

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 Grünanlagen vorgesehen sind, im Plangebiet möglichst vollständig später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB).



### **III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke**

Die Privatgrundstücke sind mit jeweils einem Baum der Artenliste B zu bepflanzen. Bei Bepflanzung der Vorgärten entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege sind ausschließlich Bäume 2. Ordnung zu verwenden und min. 50% der Artenliste B zu entnehmen.

Des Weiteren sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste C zu entnehmen.

Die sonstigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Hinweis:

Es ist ausreichend Abstand zu den Anschlussleitungen einzuhalten.

Schotterflächen oder ähnliches anorganisches Material zu Gestaltung von Freiflächen ist unzulässig (s. a. II.2).

### **III.2.3 Bodenbeläge**

Die Zuwegungen und Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Hydroflor-Pflaster, Betongrasplatten) zu befestigen (§ 9 Abs. 4 und 11 BauGB in Verbindung mit LBauO) und so anzulegen, dass das Oberflächenwasser versickern kann.

Die Lagerung und der Einsatz von Materialien aus wassergefährdenden Stoffen sind unzulässig.



## **IV. Sonstige Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)**

### **IV.1 Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden.

### **IV.2 Untergrundverhältnisse**

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

### **IV.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 einzuholen ist.

### **IV.4 Hinweise zur Verlegung von Versorgungsleitungen**

Alle Versorgungsleitungen in Neubaugebieten, insbesondere die für Strom und Telekommunikation (Telefon, Kabelfernsehen, etc.), sind als Erdverkabelung zu verlegen.

### **IV.5 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung**

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

### **IV.6 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche 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 LBodSchG die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Kaiserslautern unverzüglich darüber zu informieren (Tel. +49 631 62409-0).

Aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche sind Belastungen im Untergrund möglich.



Das Bodengutachten konnte hierzu keine Auffälligkeiten entdecken, doch ist die Untersuchungsdichte nicht so groß, dass für jedes Baugrundstück Ergebnisse vorliegen. Sollten Nahrungsmittel angebaut werden, wird empfohlen den Boden auf Schadstoffe prüfen zu lassen.

#### **IV.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz**

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten und entsprechend auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die GDKE Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird auf bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) hingewiesen, die ebenfalls zu schützen sind.

#### **IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

#### **IV.9 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, Zuewegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen 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.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen aus dem öffentlichen als auch dem privaten Bereich sollte zurückgehalten und möglichst versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen. Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen. Nur die breitflächige Versickerung über flache Mulden kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (tiefe Mulden und Becken, Rigolen, Schächte, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen. Es wird darauf hingewiesen, dass Abflussverschärfungen gemäß den § 28 LWG zu erwarten sind, die zeit- und ortsnah durch eine geeignete Maßnahme ausgeglichen werden müssen. Dieser zu erbringende Ausgleich, in der Regel für ein 20-jährliches Ereignis, kann auch durch eine ausreichende Bemessung der Versickerungsanlage oder Rückhaltebecken erfolgen

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 Alzey-Worms 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. Der Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) ist für dieses Niederschlagswasser nicht beseitigungspflichtig.

#### **IV.10 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. 06131/6033-1263 oder im Internet (<https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>) eingeholt werden.

Es wird auf das Strahlenschutzgesetz Kapitel 2 ab § 121 hingewiesen.

#### **IV.11 Empfehlungen/Anregungen zu baulichen Maßnahmen, die den Klimaschutz dienen**



#### Dach- und Fassadenbegrünung:

Es wird empfohlen, eine Dachbegrünung und eine Begrünung von Fassaden vorzunehmen. Eine Dachbegrünung ist bis 40° Dachneigung möglich. Die Substratdicke sollte dabei mindestens 10 cm betragen.

#### Albedo (Rückstrahlung):

Es wird empfohlen, helle Dacheindeckungen und helle Fassadengestaltungen, die der Sonne direkt ausgesetzt sind, zu verwenden, um das Aufheizen des Daches zu minimieren.

#### E-Mobilität:

Es wird empfohlen, innerhalb des Baugebietes in öffentlichen Verkehrsflächen, attraktive Fahrradabstellanlagen mit Lademöglichkeiten für E-Bikes sowie Lademöglichkeiten für Autos vorzusehen und die technischen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

#### Begrünung:

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Vor allem in heißen Sommern bieten sie Schatten und reduzieren durch die Verdunstungskälte Temperaturspitzen. Schatten von Bäumen können sich jedoch negativ auf Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen auswirken, was bei der Anpflanzung beachtet werden sollte. Alternativ können bei PV-Modulen auf Technik zurückgegriffen werden, die auch bei Schatten effektiv Strom erzeugen.

#### Bauweise

Doppelhausbebauung sollte der Einzelhausbebauung aus energetischen Gründen vorgezogen werden.

### **IV.12 Hinweise bei Starkregenereignissen**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen wild abfließendes Oberflächenwasser oberflächlich abfließen kann. Entsprechend sind bei den Wohngebäuden technische Vorkehrungen zu treffen, dass Oberflächenwasser nicht in die Gebäude eindringen kann. Es wird auch auf die Starkregenkarte im Anhang zur Begründung hingewiesen. Weitere Informationen können unter folgenden Adressen des Landes Rheinland-Pfalz abgerufen werden:

<https://lfu.rlp.de/de/startseite/2021/starkregenkarten/>  
<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/177064/>

### **IV.13 Hinweise zum Artenschutz**

- Die Eingriffsregelung gemäß § 13 -17 BNatSchG gilt im privaten und kommunalen Bereich bei der Entfernung von Gehölzen und Bäumen auch im Bebauungsgebiet. Geplante Entfernungen von Gehölzen und Bäumen sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorzulegen.
- Am 16.10.2015 trat für Rheinland-Pfalz das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.Oktober 2015 und damit auch der in Ergänzung zu § 44 Abs. 5 und § 54 Abs. 7 BNatSchG stehende § 24 Nestschutz in Kraft.

Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden.



Insbesondere ist aber gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Der Abriss der Gebäude ist zu Vermeidung von Bauverzögerungen bei der Baufeldfreimachung in den Zeitraum vom 1. Oktober- bis Ende Februar zu legen.

## ANHANG 1

### PFLANZLISTEN

#### Artenliste A

##### Klimaangepasste Straßenbaumliste

###### Bäume I. Ordnung:

- Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Emerald Qu.', 'Globosum', 'Olmsted')
- Schmalblättrige Esche (*Fraxinus angustifolia*)
- Zerreiche (*Quercus cerris*)
- Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*)
- Schmalkronige Silberlinde (*Tilia tomentosa* 'Szeleste')

###### Bäume II. Ordnung:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Burgen Ahorn (*Acer monspessulanum*)
- schneeballblättriger Ahorn (*Acer opalus*)
- Italienische Erle (*Alnus cordata*)
- Spaeths Erle (*Alnus x spaethii*)
- Baum-Felsenbirne (*Amelanchier arborea*)
- schmalkronige Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fasti-giata', 'Frans Fon.', 'Lucas')
- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)



Bebauungsplan "Auf dem Heideberg II"  
in der Gemeinde Niederkirchen, Ortsteil Wörsbach

Vorentwurf  
**Textliche Festsetzungen**





## **Artenliste B**

### **Klimaangepasste Anlagenbaumliste**

#### Bäume I. Ordnung:

- Walnus (*Juglans regia*)
- Ahornblättrige Platane (*Platanus x hybrida*)
- Winterlinden Sorten divers. (*Tilia cordata* 'Erecta', 'Greenspire', 'Roelvo')
- Mandschurische Linde (*Tilia mandshurica*)
- Silber Linde (*Tilia tomentosa*)
- Ulmus-Hybriden (*'New Horizon', 'Columella', 'Lobel', 'Rebona', 'Regal'*)

#### Bäume II. Ordnung:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Burgen Ahorn (*Acer monspessulanum*)
- schneeballblättriger Ahorn (*Acer opalus*)
- Roter Feldahorn (*Acer x zoechense*)
- Rotblühende Roskastanie (*Aesculus x carnea*)
- Grau-Erle (*Alnus incana*)
- südlicher Zürgelbaum (*Celtis australis*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Manna Esche (*Fraxinus ornus* 'Mecsek', 'Obelisk', 'Rotterdam')
- Rispiger Blasenbaum (*Koelreuteria paniculata*)
- Apfelbäume (*Malus spec.*)
- Weißer Maulbeerbaum (*Morus alba*)
- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Persische Eiche (*Quercus macranthera*)
- echte Mehlbeere (*Sorbus aria* 'Magnifica')
- Badische Mehlbeere (*Sorbus badensis*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Breitblättrige Mehlbeere (*Sorbus latifolia*)
- Thüringische Mehlbeere (*Sorbus thuringiaca*)
- Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')



### Artenliste C

#### Trockenresistente Sträucher

- Deutsche Mispel (*Mespilus germanica*)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica* L.)
- Ginster (*Genista spec.*)
- Glanzmispel (*Stranvaesia davidiana*)
- Hasel (*Corylus spec.*)
- Holunder (*Sambucus spec.*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris spec.*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas spec.*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Ölweide (*Elaeagnus*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides spec.*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schmetterlingsflieder (*Buddleja alternifolia*)
- Sommerflieder (*Buddleja davidii*)
- Tamariske (*Tamarix*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana L. spec.*)



## Artenliste D

### Trockene Hochstaudenflur / Trockenresistente Stauden

- Alpen-Aster (*Aster alpinus*)
- Bartblume (*Caryopteris x clandonensis*)
- Blauer Stauden-Lein (*Linum perenne*)
- Duftnessel (*Agastache mexicana*)
- Echte Katzenminze (*Nepeta cataria*)
- Echte Lavendel (*Lavandula angustifolia*)
- Echter Gamander (*Teucrium chamaedrys hort*)
- Echter Quendel (*Thymus pulegioides*)
- Echter Thymian (*Thymus vulgaris*)
- Einheimische Königskerze (*Verbascum spec.*)
- Fiederschnittige Blauraute (*Perovskia abrotanoides*)
- Flockenblumen (*Centaurea*)
- Gelbe Skabiose (*Scabiosa ochroleuca spec.*)
- Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*)
- Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*)
- Goldgarbe (*Achillea filipendulina*)
- Großer Ehrenpreis (*Veronica teucrium*)
- Kaukasus-Storchschnabel (*Geranium renardii*)
- Kleine Bergminze (*Calamintha nepeta*)
- Ludwigs-Beifuß (*Artemisia ludoviciana*)
- Malven (*Malva*)
- Mannstreu (*Eryngium spec.*)
- Oregano (*Origanum vulgare spec.*)
- Pontische Beifuß (*Artemisia pontica*)
- Prachtkerze (*Gaura lindheimeri*)
- Purpur-Fetthenne (*Sedum telephium*)
- Rainfarn (*Tanacetum vulgare*)
- Römische Kamille (*Chamaemelum nobile*)
- Rosmarin (*Rosmarinus officinalis*)
- Rote Witwenblume (*Knautia macedonica*)
- Roter Sonnenhut (*Echinacea purpurea*)
- Schwarze Königskerze (*Verbascum nigrum*)
- Seidenhaar-Königskerze (*Verbascum bombyciferum*)
- Steinquendel (*Calamintha*)
- Steppensalbei (*Salvia nepeta*)
- Teppichsedum (*Sedum spurium*)
- Violette Königskerze (*Verbascum phoeniceum*)
- Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*)
- Ysop (*Hyssopus officinalis*)
- Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*)



## Artenliste E

### Trockenresistente Gräser

- Atlasschwingel (*Festuca mairei*)
- Gartensandrohr (*Calamagrostis X acutiflora*)
- Goldbartgras (*Sorghastrum nutans*)
- Hohes Haarschotengras (*Bouteloua curtipendula*)
- Prärie-Bartgras (*Schizachyrium scoparium*)
- Rutenhirse (*Panicum virgatum*)
- Silberährengras (*Achnatherum calamagrostis*)
- Tautropfengras (*Sporobolus heterolepis*)
- Moskitogras (*Bouteloua gracilis*)
- Blaues Schillergras (*Koeleria glauca*)
- Zartes Federgras (*Stipa tenuissima*)
- Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*)
- Flausch-Federgras (*Stipa pennata*)
- Blau-Schwingel (*Festuca cinerea*)



## Artenliste F, Dach und Fassadenbegrünung

### Dachbegrünung

- Gemeine Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*)
- Färberkamille (*Anthemis tinctoria*)
- Gewöhnliche Akelei (*Aquilegia vulgaris*)
- Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*)
- Feld-Mannstreu (*Eryngium campestre*)
- Blutroter Storchschnabel (*Geranium sanguineum*)
- Polsterschleierkraut (*Gypsophila repens*)
- Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)
- Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*)
- Dorniger Hauhechel (*Ononis spinosa*)
- Echter Dost (*Origanum vulgare*)
- Gewöhnliche Küchenschelle (*Pulsatilla vulgaris*)
- Rispen- Steinbrech (*Saxifraga paniculata*)
- Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Felsen-Fetthenne (*Sedum reflexum*)
- Große Fetthenne (*Sedum telephium*)
- Gewöhnliche Hauswurz (*Sempervivum tectorum*)
- Frühblühender Thymian (*Thymus praecox*)
- Sand Thymian (*Thymus serpyllum*)

### Fassadenbegrünung

- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)



## Hinweise

Das Gehölzpflanzgut (Sträucher und Bäume I. und II. Ordnung) muss gebietseigen sein und dem Vorkommensgebiet Nr.4 „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“ entstammen. Die für die einzelnen Baumarten hierbei gültigen forstlichen Herkunftsgebiete innerhalb des Vorkommensgebiet Nr.4 sind zu beachten und der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

- |                 |                                 |  |
|-----------------|---------------------------------|--|
| - Spitzahorn    | ( <i>Acer platanoides</i> )     | West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland (forstliche Kennziffer 800.04)    |
| - Bergahorn     | ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )  | Westdeutsches Bergland, kolline u. montane Stufe (forstliche Kennziffer 801.03/04)             |
| - Schwarzerle   | ( <i>Alnus glutinosa</i> )      | Oberrheingraben + Westdeutsches Bergland (forstliche Kennziffer 802.04/05)                     |
| - Hängebirke    | ( <i>Betula pendula</i> )       | West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland (forstliche Kennziffer 804.04)    |
| - Hainbuche     | ( <i>Carpinus betulus</i> )     | West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland (forstliche Kennziffer 806.04)    |
| - Buche         | ( <i>Fagus sylvatica</i> )      | Oberrheingraben+ Rheinisches und Saarpfälzer Bergland (forstliche Kennziffer 810,16 + 810,08)  |
| - gem. Esche    | ( <i>Fraxinus excelsior</i> )   | Oberrheingraben + Westdeutsches Bergland (forstliche Kennziffer 811.5 + 811.4)                 |
| - Vogel-Kirsche | ( <i>Prunus avium</i> )         | West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland (forstliche Kennziffer 814.04)    |
| - Stieleiche    | ( <i>Quercus robur</i> )        | Oberrheingraben + Westdeutsches Bergland (forstliche Kennziffer 817,07 + 817.06)               |
| - Trauben-Eiche | ( <i>Quercus petraea</i> )      | Oberrheingraben + Rheinisches und Saarpfälzer Bergland (forstliche Kennziffer 818.09 + 818.06) |
| - Robinie       | ( <i>Robinia pseudoacacia</i> ) | Bundesgebiet, ohne Norddeutsches Tiefland (forstliche Kennziffer 819.02)                       |
| - Winterlinde   | ( <i>Tilia cordata</i> )        | Oberrheingraben + Westdeutsches Bergland (forstliche Kennziffer 823.05 + 823.04)               |
| - Sommerlinde   | ( <i>Tilia platyphyllos</i> )   | West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland (forstliche Kennziffer 824.04)    |



Bebauungsplan "Auf dem Heideberg II"  
in der Gemeinde Niedersachsen, Ortsteil Wörsbach

Vorentwurf  
**Textliche Festsetzungen**





Als Saat- und Pflanzgut ist ausschließlich zertifiziertes Saatgut des Produktionsraumes 6 „Südwestdeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ zu verwenden (regionales Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis).

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: 6,00 m
- bei Bäumen 2. Ordnung: 4,00 m
- bei Sträuchern: 2,00 m
- bei Hecken über 2,00 m Höhe: einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 1,50 m (z. B.: Hecke mit 5,00 m Höhe -> die Mehrhöhe ist 3,00 m und somit müssen 3,00 m zu 1,50 m addiert werden, also: 1,50 m + 3,00 m = 4,50 m)
- allgemein: 1,50 m + Mehrhöhe = Grenzabstand

Das Nachbarrecht gilt gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz nur in gegenseitigem privatrechtlichem Verhältnis und gilt nicht für öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

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.



## Anhang 2 Verschiedene Hinweise für Bauherren (ohne Festsetzungscharakter)

Landessolargesetz (2021):

§ 3 Nr.5:

*...Solarinstallations-Eignungsflächen sind zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m<sup>2</sup> und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m<sup>2</sup> groß sind. Sie sind nicht durch unvermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich der Zugangswege und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnordost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen. Weitere Anforderungen an die Solarinstallations-Eignungsflächen können gemäß § 7 Nr. 1 festgelegt werden.*

*Hinweise zur Ausführung von Dachbegrünungen (SENSTADT 2010, Sieker 2022)*

*Einer der wichtigsten Punkte, die bei der Dachbegrünung zu beachten ist, ist die langfristige Dichtigkeit des Daches gegen drückendes Wasser.*

*Vor dem Bau einer Dachbegrünung ist unbedingt die Statik des Daches zu prüfen, auf dem die Dachbegrünung gebaut werden soll.*

*"Statische Anforderungen bewegen sich zwischen 50 und 170 kg für extensive Begrünungen. Für Dachgärten sind die Werte nach oben hin offen, allerdings sind 200 bis 300 kg/m<sup>2</sup> als Mittelwerte für Dachgärten üblich. Das im Substrat gespeicherte Niederschlagswasser ist ein wesentlicher Gewichtungsfaktor der Begrünungen. Über der Dachkonstruktion ist eine wurzelfeste Bahn aufzutragen. Ein Ablauf ist pro 200 bis 300 m<sup>2</sup> einzuplanen. Eine Bewässerungsanlage ist bei Intensivbegrünung/Dachgärten erforderlich. Bei extensiven Begrünungen ist die*

*Bewässerungsmöglichkeit hilfreich, wenn einsehbare Dachflächen aus optischen Gründen bewässert werden sollen bzw. zur Kleinklimaverbesserung in den Sommermonaten."*

*Empfehlungen für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen gibt eine Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL [1995]) bzw. der Dachgärtnerverband.*