



Ortsgemeinde Bellheim

Bebauungsplan

„Gahnerb-West“

im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand | 23.05.2024



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

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

Auftraggeber

BF-Baubetreuung Frederking GmbH

Untere Hauptstraße 161

76863 Herxheim bei Landau (Pfalz)

Verfahrensführende Kommune

Ortsgemeinde Bellheim

vertreten durch die

Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim

Bauabteilung

Schubertstraße 18

76756 Bellheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern / Mannheim, im Mai 2024

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2. Folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3. Folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

1.1.4. MU = Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.5. Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

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

1.1.6. Folgende nach § 6a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO), durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO).

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

siehe Planzeichnung

Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO definierten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei Ermittlung der zulässigen GRZ, nicht mitzurechnen, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

siehe Planzeichnung

2.3. Höhe baulicher Anlagen

Allgemeine Regelungen:

- Als **unteren Bezugspunkt** für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet wird gemäß Planzeichnung eine Höhe von 114,82 m NHN bestimmt.
- Die festgesetzte maximale Wandhöhe (WHmax.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich der obere Bezugspunkt jeweils am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die maximale Wandhöhe als maximale Höhe des Gebäudes.
- Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Für den Teilbereich **WA** gilt folgendes:

- Bei Flachdächern können die festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen bei Errichtung eines Staffelgeschosses jeweils um 3,00 m überschritten werden, wenn dieses von mindestens drei Gebäudeaußenwänden um mindestens 1,25 m zurückspringt.
- Bei einhüftigen Dächern können die festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen bei Errichtung eines Staffelgeschosses jeweils um 3,00 m überschritten werden, wenn dieses von mindestens einer Gebäudeaußenwand um mindestens 1,25 m zurückspringt.

Die maximalen Höhenangaben gelten für Hauptgebäude wie folgt:

Teilbereich **WA**

a) Gebäude mit einhüftigen Dächern (Pulldach):

- max. Wandhöhe (WHmax) beträgt 121,82 m
- max. Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 122,82 m

b) Gebäude mit Flachdach:

- max. Gebäudehöhe (GHmax) inklusive Attika beträgt 122,32 m

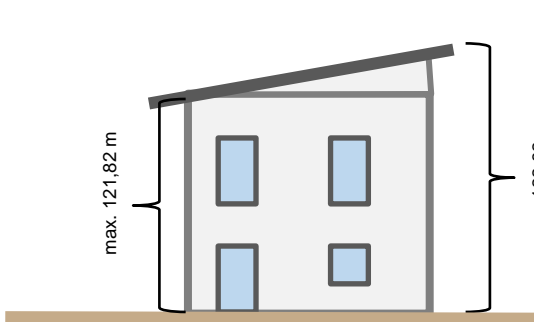


Abbildung: Gebäudehöhenregelung einhüftiges Pulldach ohne Staffelgeschoss | BBP

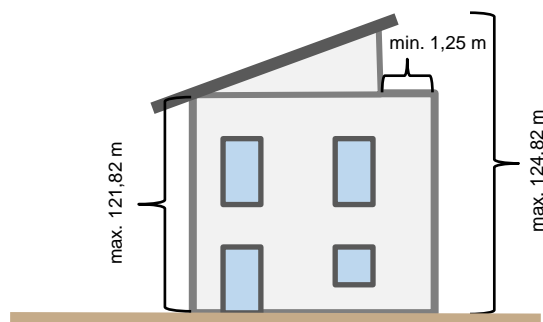


Abbildung: Gebäudehöhenregelung einhüftiges Pulldach mit Staffelgeschoss | BBP

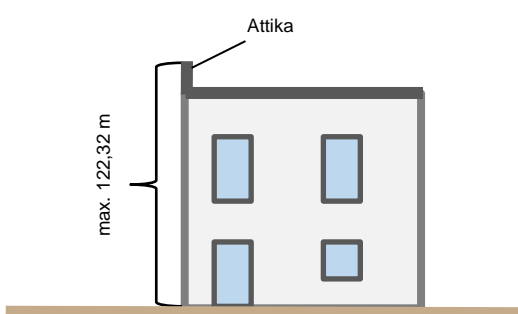


Abbildung: Gebäudehöhenregelung Flachdach ohne Staffelgeschoss | BBP

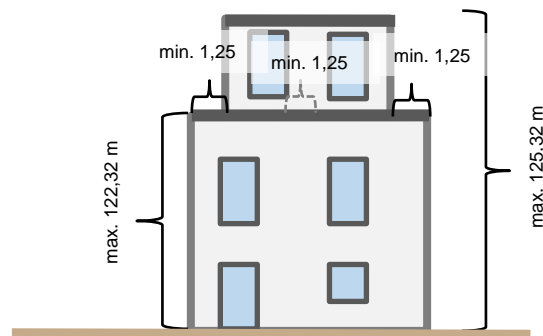


Abbildung: Gebäudehöhenregelung Flachdach mit Staffelgeschoss | BBP

Teilbereich **MU**

a) Gebäude mit einhüftigen Dächern (Pulldach):

- max. Wandhöhe (WHmax) beträgt 128,82 m
- max. Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 129,82 m

b) Gebäude mit Flachdach:

- max. Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 128,82 m

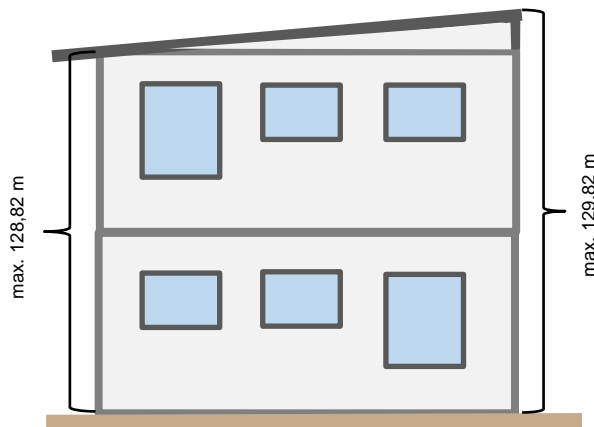


Abbildung: Gebäudehöhenregelung Pultdach | BBP

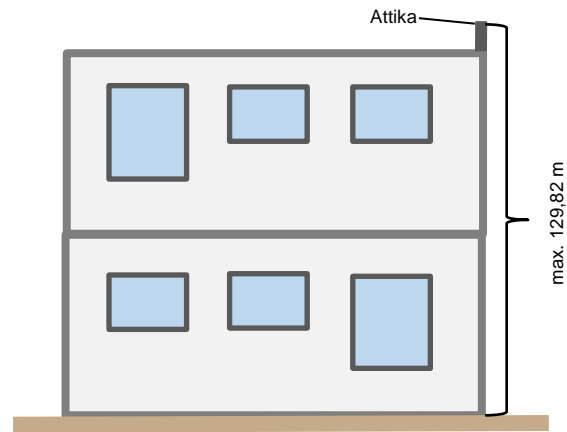


Abbildung: Gebäudehöhenregelung Flachdach | BBP

2.4. Zahl der Vollgeschosse

siehe Planzeichnung

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen gelten nur für oberirdische Bauteile. Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen und untergeordnete technische Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen sowie Ausgänge von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports können auf den Baugrundstücken sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zwischen Garagen/ Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind zudem auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Im Baugebiet **WA** beträgt die maximale Zahl der Wohneinheiten

- max. 2 Wohneinheiten je freistehendem Wohnhaus,
- max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte,
- max. 1 Wohneinheit je Hausgruppenelement.

Im Baugebiet **MU** beträgt die maximale Zahl der Wohneinheiten

- max. 9 Wohneinheiten je freistehendem Wohnhaus
- max. 1 Wohneinheit je Hausgruppenelement.

5. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Planzeichnung

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

7. Versorgungsflächen zur Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

siehe Planzeichnung

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

8.1. Maßnahme M1 – Anpflanzung von Bäumen

In den Baugebieten sind je Baugrundstück mindestens 2 Laub- bzw. Obstbäume gemäß Pflanzliste 1 (siehe Kapitel D) zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

8.2. Maßnahme M2 – Begrünung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind unversiegelt zu belassen und landespflegerisch bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 25 % der Fläche sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel D) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

8.3. Maßnahme M3 – Oberflächenbefestigung

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig.

8.4. Maßnahme M4 – Begrünung der Stellplatzflächen

Im Plangebiet ist je vier oberirdischer und nicht überdachter Stellplätze für PKW in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum (Hochstamm, StU 16 bis 18 cm, mit Ballen gem. Pflanzliste 2 in Kapitel D) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft gegen Anfahren zu schützen.

Hinweis: Es wird eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume empfohlen.

8.5. Maßnahme M5 – Dachbegrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 12 cm betragen und der Abflussbeiwert darf höchstens 0,4 betragen. Die Begrünung hat durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste 3 (siehe Kapitel D) zu erfolgen.

Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist möglich.

Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind ab einer Größe von 10 m² zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 12 cm betragen und der Abflussbeiwert darf 0,1 nicht überschreiten.

Die Begrünung hat durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste 3 (siehe Kapitel D) zu erfolgen. Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist möglich.

8.6. Maßnahme M6 – Fassadenbegrünung

Zusammenhängende Fassadenflächen im **MU**, die sich durch ein Rechteck mit mindestens 4 m Breite und Länge umschreiben lassen und die sich auf einer Fläche von mehr als 40 m² ohne Fenster- und Türöffnungen befinden, sind zu begrünen. Als Orientierungswert für eine bodengebundene Fassadenbegrünung ist eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge anzunehmen. Geeignete Pflanzen sind der Pflanzliste 5 in Kapitel D zu entnehmen.

8.7. Maßnahme M7 – Ausgleichshabitat

Die im Plangebiet vorhandenen Zauneidechsen sind vor Baubeginn einzufangen und in geeignete Ersatzhabitate umzusiedeln. Die Durchführung der Maßnahme hat durch fachlich qualifiziertes Personal und gemäß den im artenschutzrechtlichen Gutachten beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zu erfolgen (siehe Anlagen). Als Ersatzhabitat dient eine Teilfläche des Flurstückes 5691/21 in der Gemarkung Bellheim. Dieses wurde bereits mit geeigneten Strukturen angelegt, welche ebenfalls attraktive Habitatstrukturen für andere Artengruppen wie Vögel bieten.

9. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen.

Hinweis: Zur wirtschaftlich optimalen Nutzung von Solarstrom wird eine Mindestgröße von 5 kWp je Hauptgebäude empfohlen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1. Lärmschutz

In der mit **LS1** bezeichneten Fläche ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von mindestens 3,00 m auszuführen (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall o.ä.).

In der mit **LS2** bezeichneten Fläche sind die dortigen Garagen mit einer Höhe von 3,00 m auszuführen.

In der mit **LS3** bezeichneten Fläche ist folgende Lärmschutzmaßnahme an den Gebäuden vorzunehmen. Die Betroffenheit der jeweiligen Fassade ist dem

Lärmschutzgutachten zu entnehmen (Koehler Leutwein | 09/2021 | Karte 4.3.1 und Karte 4.3.2).

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A) oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

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

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

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

1.1. Dachgestaltung

Zulässige Dachformen und -neigungen sind:

- Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sowie
- einhäufige Dächer mit einer Dachneigung bis 20°.

1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft zu integrieren.

Zulässig sind:

- **Dachgauben:** Die Summe der Dachgauben darf in der Breite 60 v.H. der traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Gauben einer Traufseite müssen die gleiche Größe aufweisen und in einer Reihe auf der gleichen Höhe sitzen. Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,20 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen. Dachaufbauten müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten.
- **Zwerchhaus:** Die Breite von Zwerchhäusern darf höchstens 40 v.H. der traufseitigen Gebäudelänge, jedoch maximal 3,00 m, betragen.

Eine Kombination von Dachgauben und Zwerchhaus ist zulässig. Allerdings dürfen diese gemeinsam maximal 60 v.H. der Gebäudelänge des Daches betragen.

2. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind im Plangebiet nicht zulässig.

Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

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

Einfriedungen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung gilt die Oberkante Fertigausbau der Haupteinfriedungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie.

Bei Eckgrundstücken gilt der oben definierte Bezugspunkt auf der Seite der öffentlichen Verkehrsfläche, die tatsächlich für die Erschließung des Baugrundstücks genutzt wird.

4. Vorgärten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies-, Stein- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird.

5. Abstellplätze für Mülltonnen und Müllbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 LBauO)

Abstellflächen für Mülltonnen und Müllbehälter sind baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien durch Eingrünung der Sicht zu entziehen.

6. Zahl der notwendigen Stellplätze gem. § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Bei Hauptgebäuden mit max. 2 Wohneinheiten werden Stellplätze vor Garagen, Carports oder weiteren Stellplätzen (sog. „Gefangene Stellplätze“) für den Nachweis angerechnet, soweit diese der zugehörigen Wohneinheit eingeordnet werden können.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zu-

lässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (auch außerhalb der Vegetationsperiode und somit in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Baumhöhlen, Vogelnester, Strukturen wie Spalten, Risse, abstehende Rinde) bzw. besonders geschützter Tierarten zu überprüfen, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Bei entsprechenden Feststellungen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung der Umsetzung der landespflegerischen Auflagen sollte mit Beginn der Ausführungsplanung eine ökologische Baubegleitung beauftragt werden. Die ökologische Baubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung. Schwerpunkte sind:

- Kontrolle der Einhaltung, Durchführung und Umsetzung der geplanten Maßnahmen
- Zeitliche und inhaltliche Koordination der notwendigen Arbeiten bezüglich der artenschutzfachlichen Anforderungen
- Dokumentation der notwendigen Maßnahmen sowie deren Abnahme bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit.

Die Überwachungsergebnisse werden so aufbereitet und dokumentiert, dass der Vorhabensträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

4. Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen

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 oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen solcher Arten zu untersuchen.

Darüber hinaus sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes stets zu beachten. Bei Vorkommen geschützter Arten ist Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Ggf. werden Ersatzlebensstätten erforderlich, die sodann von einer fachlich geeigneten Person näher zu definieren sind.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist die Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit und der Hauptvegetationszeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Umsiedlung der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen muss zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen sein.

5. Insektenfreundliche Beleuchtung nach aktuellem Stand der Technik

Gemäß § 21 Abs. 3 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) sind ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen.

Zudem erfolgt zum Schutz von Flora und Fauna der Hinweis auf den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG:

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.

6. Anbringen von Nistkästen

Zur Minderung der Auswirkungen auf die Fauna durch Gehölzverlust wird empfohlen, je Baugrundstück mindestens zwei Vogelnistkästen (aufgesetzt oder hinter Putz liegende Kästen) anzubringen. Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, West, Ost) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe anzubringen.

7. Energieeffizientes Bauen

Um den Zielsetzungen eines nachhaltigen und klimaangepassten Wohnquartiers gerecht zu werden, ist es grundsätzlich auch empfohlen, diese Aspekte in die Bauausführung der Gebäude zu integrieren. Daher wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und zumindest den dortigen KfW 55 Standard, besser noch den KfW 40 Standard zu erreichen. Diese entsprechen energetisch hocheffizienten Wohnhäusern, welche kaum Energieverluste verzeichnen und somit auch für die kommenden Jahrzehnte eine zukunftssichere und wirtschaftliche Bauweise darstellen. Darüber hinaus bestehen in diesem Zusammenhang Möglichkeiten der finanziellen Förderung. Siehe hierzu: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Bau-eines-Hauses/>

8. Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen notwendigen Rodungen außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.

9. Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Geologischen Radonkarte RLP des Landesamts für Umwelt ist im Plangebiet in der Gemeinde Bellheim im nördlichen Bereich mit einem niedrigen Radonpotential (5,3 kBq/m³) zu rechnen und im südlichen Bereich mit mittlerem Radonpotential (21,9 kBq/m³).

Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauausführungen für Messungen im Gestein unbedingt Langzeitmessungen (3 bis 4 Wochen) anzuwenden sind, um ein belastbares Ergebnis zu erhalten.

D. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen. Es ist § 40 BNatSchG zu beachten, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4¹ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

Diese Abstände verdoppeln sich an der Grenze zu landwirtschaftlich, gärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Grundstücken.

Bäume (ausgenommen Obstbäume):

- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*
- stark wachsende Bäume	2,00 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m

Obstbäume:

- Walnuss sämlinge	4,00 m*
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m

Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):

- stark wachsende Sträucher	1,00 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m

Beerenobststräucher:

- Brombeersträucher	1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m

Hecken:

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

1. Pflanzliste 1: Gestaltung der Grundstücke

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen

¹ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne

Sträucher

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

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

2. Pflanzliste 2: Begrünung der Stellplatzflächen

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Echte Mehlbeere
<i>Tilia cordata i.S.</i>	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>	Silber-Linde

3. Pflanzliste 3: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und

Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

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

Sowie vergleichbare Arten

4. Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> in Sorten	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera henrii</i>	Jelängerjelieber
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein

Sowie vergleichbare Arten