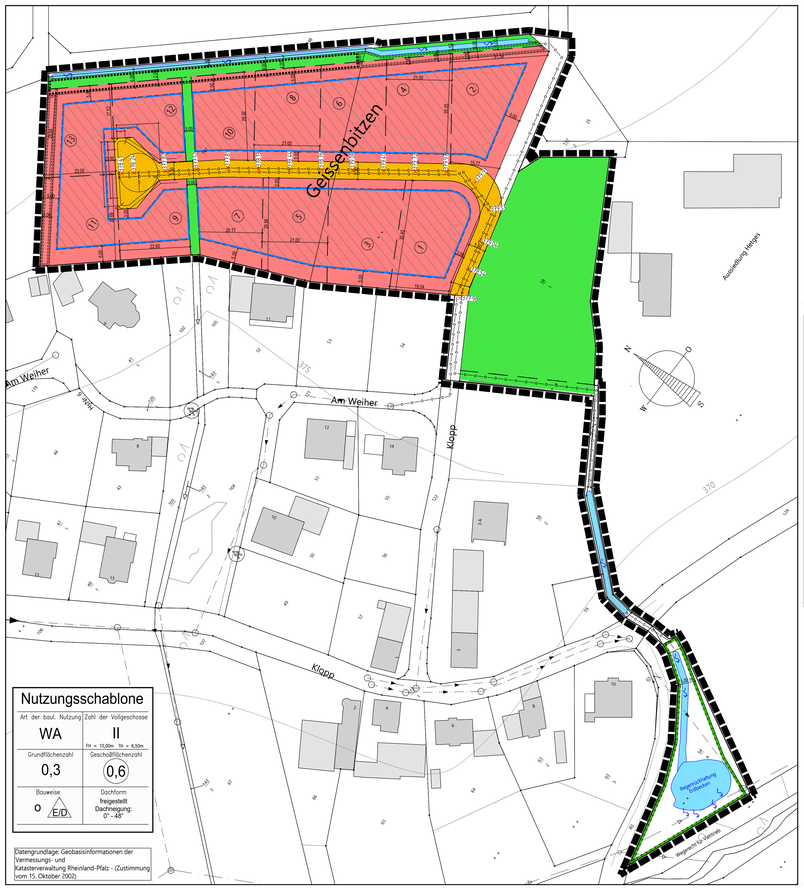
PLANFASSUNG

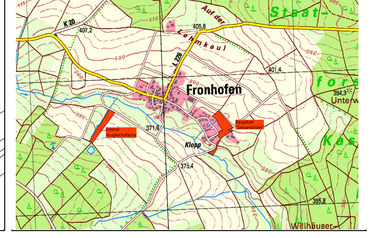


PLANZEICHEN (nach PlanzV 5)

1. Art der baulichen Nutzung
1.13 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE — WA
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 GESCHOßZAHLEN — GFZ 0,6
2.5 GRUNDFLÄCHENZAHL — GRZ 0,3
2.7 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (als Höchstgrenze) — Z II
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.0 BAUGRENZE
6. Verkehrsflächen
6.1 STRAßENBEGRENZUNGSLINIEN
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
UNTERIRDISCH
9. Grünflächen
GRÜNFLÄCHEN (öffentlich)
13. Pflanzgebote, Anpflanzungen und Flächen für die Bepflanzung sowie für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
13.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
13.2.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
13.2.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
15. Sonstige Planzeichen
15.10 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
VOLLGEM GRUNDSTÜCKSGRENZEN
ENTWÄSSERUNGSMULDE
GRUNDSTEUERWERT STRAßENMITTELACHSE — 499/19
BESTEHENDE ERHEBENTHE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT NUMMERN
HOHNGEBÄUDE - NEBENGEBÄUDE

EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME 1.2.000

ÜBERSICHT o.M.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Fronhofen hat am 29.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 v.m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „_____" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen, nachdem bereits das Verfahren mit Beschluss vom 17.04.2019 eingeleitet war. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

55471 Fronhofen, den _____ (DS)
Ortsbürgermeister

2. Beteiligungsverfahren

Unterrichtungsverfahren
Das Unterrichtungsverfahren gemäß 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in dem vorangegangenen Verfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB vom 21.12.2020 bis 08.01.2021. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Offenlage
Die Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage des § 13 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem vorangegangenen Verfahren nach Bekanntmachung vom 22.01.2021 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text, Begründung und einer Artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 01.02.2021 bis einschließlich 03.03.2021.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.01.2021 durchgeführt.

Beschluss zur Fortführung des Verfahrens nach § 215a BauGB
Der Ortsgemeinderat Fronhofen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.05.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Geißenbitzen" gem. § 215a BauGB fortzuführen. Ursächlich hierfür war die Feststellung der fehlenden Umweltprüfung, die nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 zur Unwirksamkeit aller Bebauungspläne und somit zur Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2024 mit der Streichung des § 13b BauGB und der Aufnahme des § 215a BauGB führte.
Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB der in dem Offenlegungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates Fronhofen am _____.

Erneutes Beteiligungsverfahren
Der um den Umweltbericht ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nach der Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet zur Einsicht eingestellt. Die Unterlagen wurden parallel hierzu öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ über die digitale Bereitstellung der Unterlagen im Internet unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.
Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der hierauf eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates am _____.

55471 Fronhofen, den _____ (DS)
Ortsbürgermeister

3. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "Geissenbitzen" wurde am _____ vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Fronhofen gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55471 Fronhofen, den _____ (DS)
Ortsbürgermeister

4. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Aufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Geißenbitzen mit dem Willen des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Fronhofen übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55471 Fronhofen, den _____ (DS)
Ortsbürgermeister

5. Öffentliche Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes "Geissenbitzen" ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Simmern-Rheinböllen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Geissenbitzen" in Kraft getreten.

55471 Fronhofen, den _____ (DS)
Ortsbürgermeister

TEXTFESTSETZUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIff. 1 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
"ALLGEMEINES WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO
Die nach BauNVO §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung ist ausgeschlossen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIff. 1 BauGB)
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: II (Zwei Vollgeschosse)
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn sie sich dann um durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

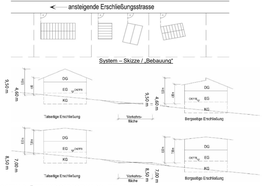
1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) ZIff. 2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte (§ 9 (1) ZIff. 6 BauGB).

1.4 NEBENANLAGE UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen zulässig. Ausnahmsweise können sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:
- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >4,60 m – 7,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 8,50 m zulässig.
- Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig

Bei Versprüngen in der Gebäudefassade in Form von Vor- und Rücksprüngen und Erkern sowie bei Zwerchgiebeln und Nebenanlagen wie Dachgauben, Dachaufbauten und Erkern ist die Länge der Gesamtbreite der genannten Traufseite sohr überspreiten, dass bei Ausführung dieser Gebäudeteile die Traufhöhe überschritten werden. Mit diesen Gebäudeteilen darf allerdings die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschritten werden.
Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:
Unterer Bezugspunkt: Ist bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der anliegenden Straßengrundstück (Straßenmitte/ne, Bordsteinkante, Fahrbahnrand) der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen an der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist trotzdem Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegkante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes".
Bei Erdgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend
Bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes.
Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe: Oberkante der Dachhaut (im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut); siehe System-Skizze „Bezugspunkt"

System – Skizze / Lage des unteren Bezugspunktes"



1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LBauO.
Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

1.7 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (1) ZIff. 26 BauGB)
Die nach der Straßenplanung notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit ausgerundeten Übergängen dem Urgelände anzupassen. Sie können ohne Entschädigung auf die angrenzenden Baugrundstücke übergehen.

1.8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄß § 1a (3) BauGB
Die in Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Bauflächen und Verkehrsflächen zugeordnet.

1.9 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§9 (1) ZIff. 24 BauGB)
Passiver Lärmschutz:
Zum Schutz der Innenruhiebereiche schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 sind Anforderungen an die Außenbauteile zu realisieren. Diese ergeben sich aus den entsprechenden Raumabmessungen und dem maßgeblichen Außenlärmpegel.

Wie den Plänen des beigefügten Schalltechnischen Gutachtens des Büros Pies zu entnehmen ist, liegen im Plangebiet Lärmpegelbereiche von I bis III vor.

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach dem Kapitel 4.4.1 der DIN 4109-2:/6 Formel 33 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Fenster sind gegen Geräusche entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelwerte durch den beauftragten Planer/Bauherrn anzufertigen zu überprüfen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen.
Die Erdgeschosshöhe/Fußbodenhöhe (OKFFBEG) darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Bezugsgröße wie für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen"), oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudelevand der jeweiligen Traufseite zulässig.

2.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE
Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB).

2.3 EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
Einfriedungen der Grundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege angrenzenden Seiten als transparente Metall- oder Holzzäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Mauern und Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 0,9 m oberhalb als Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßen- oder Fußwegniveau (Straßenbz). An allen anderen Seiten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Der Abstand zur Straße muss mind. 2,0 m zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das unmittelbar angrenzende natürliche Gelände.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

3.1 Sammlung des von den Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers
Optional können zur Sammlung des bei der Dachflächenbewässerung der Gebäude anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers Zisternen angelegt werden. Das Wasser kann ohne größere technischen Aufwand z. B. zu Bewässerungs- oder Reinigungszwecken genutzt werden. Aus Gründen des Ressourcenschutzes wird die Anlage von Regenwasserzisternen empfohlen.

3.2 Rodung von Bäumen und Sträuchern im Zeitraum vom 30. September bis zum 1. März des Folgejahrs
Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Tatbestände ist der oben genannte Zeitraum für die Entfernung von Gehölzen einzuhalten.

3.3 Untersuchung von Baumhöhlen auf Tierbesatz
Ältere Bäume mit Baumhöhlen müssen vor ihrer Entfernung auf einen Besatz mit Tieren hin überprüft werden. Diese kann entweder durch die Untersuchung mit einer Endoskopkamera geschehen, wobei ggf. eine Leiter zur Hilfe zu nehmen ist, oder durch ein behutsames Bergen des Stammstücks mit der entsprechenden Höhe mit anschließender Untersuchung. Werden Tiere gefunden, sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde ist zur Abstimmung des weiteren Vorgehens zu kontaktieren.

3.4 Absuchen des Biotehoch-Ufers im Bereich des geplanten Brückenbauwerkes
Aufgrund der nicht dicht anschließenden Ebenenbewegungen am Biotehoch ist der Uferbereich in der Nähe des Regenrückhaltebeckens vor dem Beginn der Bauarbeiten auf das Vorkommen einer Biberburg abzusuchen. Wird eine solche entdeckt, ist die untere Naturschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens einzuschalten.

3.5 Allgemeine Schutzmaßnahmen zur Minimierung potentieller Beeinträchtigungen: Schutz des Mutterbodens
Auf Grund der § 202 BauGB ist der Mutterboden vor Verdichtung und Vernichtung zu schützen. Dieser ist vor Verlust durch Verdichtung und Vergrabung zu schützen. Dieses gilt auch auf die Vorschriften der DIN 18 915'2, Abschnitt 8.3 "Bodenabtrag und -lagerung", verwiesen. Der Ab-trag und die Lagerung der obersten belebten Bodenschicht muss gesondert von anderen Bodenbewegungen erfolgen. Bodenmieten sind außerhalb des Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren werden und müssen bei längerer Lagerung (über drei Monate) mit einer Zwischenbegrünung (z.B. Leguminosen, vgl. DIN 1991/73) angesät werden. Die Bodenmieten müssen vor Verdichtungen und Kontaminationen vermieden werden. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten, ist der Mutterboden nach Abschluss der Bauarbeiten für die Anlage und Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.
Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs:
Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden-, grundwasser- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B. Öl, Benzin, Diesel, Schmierstoffe, Bitumen, Farben und Lösemittel) zu vermeiden. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten, ist der Mutterboden nach Abschluss der Bauarbeiten für die Anlage und Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.
Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs:
Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden-, grundwasser- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B. Öl, Benzin, Diesel, Schmierstoffe, Bitumen, Farben und Lösemittel) zu vermeiden. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten, ist der Mutterboden nach Abschluss der Bauarbeiten für die Anlage und Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.
Schutz von Bäumen, Pflanzenbestanden und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen:
Die Pflanzen sind während der Bauarbeiten entsprechend zu schützen und zu pflegen. Während der Bauarbeiten, sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen, gelten die Vorschriften der DIN 18 920'14. Die sowohl auf der Pflanzfläche als auch auf Nachbarflächen zu erhaltenden und neu anzulegende Gehölzstrukturen und Vegetationsbestände sind vor schädigenden Einwirkungen, z.B. chemische Verunreinigungen, Feuer, Verletzung / Überdüngung, mechanische Schäden, usw. zu schützen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen umfassen u.a. die Errichtung von standfesten Bauzäunen um Vegetationsflächen und Einzelbäumen, Abdeckung von Bodenummantelungen an Baumstämmen, Schutz vor Sonnenverbrennung bei kurzfristig freigelegten Stämmen, Schutz vor Verdichtung durch die Wurzelbereiches, usw.
Ausführung der Pflanzungen:
Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die zu pflanzen-den Exemplare müssen den vorgesehenen Gütebestimmungen und Qualitätsnormen (vgl. Kap. 11) entsprechen. Pflanzen aus Wildbestanden müssen im verpflanzungsfähigen Zustand sein. Während des Transportes und der Pflanzarbeiten sind mechanische Beschädigungen der Pflanzen und besonders ein Austrocknen der Wurzeln zu vermeiden. Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen.
Laubabwerfende Gehölzarten werden im Regelfall in der Zeit der Vegetationsruhe verpflanzt, wobei Zeiten mit Temperaturen unter 0°C zu meiden sind.
Die Pflanzlöcher für Gehölze müssen entsprechend dimensioniert werden (1,5-facher Durch-messer des Wurzelwerks), der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mind. 16 m² und eine Tiefe von mind. 80 cm aufweisen. Pflanzbeete/-streifen müssen eine Tiefe von mind. 80 cm aufweisen. Die Pflanzlöcher müssen mindestens 20 cm breiter und tiefer sein als der Wurzelballen der zu pflanzenden Pflanzenarten u. a. sind entsprechend bei den Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18 916 mindestens zwei Jahre haltbar sein. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern.
Grundstücken sollen die Pflanzungen spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen müssen innerhalb der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die graffierten Bäume und Sträucher dürfen nicht-ausgerodet/ausgemähd werden.

3.6 Begrünung der privaten Grundstücksflächen
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt und gepflegt werden. Je Grundstück soll mindestens 1 Laubbaum und eine Obstbaumgruppe pflanzen und unterhalten werden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Auswahl der Pflanzen soll aus folgender Artenliste erfolgen:

Obstbaum	- Hochstämme unterschiedlicher Sorten sowie
Feld-Ahorn	- Acer campestre
Gemeine Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wild-Apfel	- Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Holz-Birne	- Pyrus communis
Eber-Esche	- Sorbus aucuparia
Speierling	- Sorbus domestica

3.7 Randeingrünung des Plangebiets
Entlang des nördlichen Rands des geplanten Baugebiets soll eine einreihige Hecke aus heimischen Sträuchern zur randlichen Eingrünung des Gebietes angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Je 8L 1,5 m ist ein Strauch zu pflanzen. Abgängige Pflanzen müssen ersetzt werden. Artauswahlliste aus der folgenden Artenliste ausgewählt werden:

Rote Hartriegel	- Cornus sanguinea
Kornelkirsche	- Cornus mas
Hasel	- Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	- Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Schlehe	- Prunus spinosa
Hundsrose	- Rosa canina
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus

3.8 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sollen nach der Anäckung von Oberboden mit einer Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regiosaatgutmischung [70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen] HK 7 / UG 7 – Rheinisches Bergland Tieflagenrand nach RegioZertifi Stadelstraße; 2 g/m² Fa. Baaten Zeller) oder vergleichbarer Mischungen begrünt werden. Die Flächen sind durch 2 malige jährliche Mahd und ohne den Einsatz von Düngemitteln zu pflegen.

3.9 Erhalt der Bauernhe entlang des Wirtschaftsweges 140
Die Bäume westlich des Wirtschaftsweges 140 sind dauerhaft im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

3.10 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
Das Regenrückhaltebecken soll als Erdbecken ohne Grundabdichtung mit einem mindestens 35 m² großen, ca. 30 cm tiefen Dauerstaubereich, angelegt werden. Die Beckenböschungen sollen als Grünland mit regional zertifiziertem Saatgut angesät und ohne den Einsatz von Düngemitteln unterhalten werden.

3.11 Planexterne Ausgleichsmaßnahme
Umwandlung einer Ackerfläche in eine mäßig artenreiche Glatthaferwiese mit Obst- oder Wildobstbäumen
Die Maßnahmen sind auf dem Flurstück Flurstück 4/1, Flur 2, Gemarkung Fronhofen durchzuführen (siehe Abbildung 4).
Zunächst sind die Pappeln einschließlich der Wurzelstöcke zu roden. Zum Schutz von Vögeln darf die Rodung nur in Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März des Folgejahrs erfolgen. Nach der Rodung ist die Fläche mit einer Bodenfräse zu bearbeiten und anschließend mit einer Kreiselegge zu egalisieren. Anschließend ist die Fläche mit einer Bodenfräse zu bearbeiten und mit zertifiziertem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 –Rheinisches Bergland – einzusäen. Hierzu eignen sich z. B. die Mischungen „Frischwiese/Fettwiese; 30 % Blumen / 70 % Gräser" der Fa. Rieger-Hoffmann oder „Regiosaatgutmischung Fettwiese; 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen HK 7 / UG 7 – Rheinisches Bergland nach RegioZertifi. Stadelstraße; 3 – 4 g/m²" der Fa. Baaten Zeller. Darüber hinaus gibt es viele weitere Anbieter von Regio-Saatmischungen.
Nach der Herstellung des fertiggestellten Saatbetts sollte sich die Erde einige Zeit (ca. 2-3 Wochen) absetzen können.

Pflege der viel entwickelten Wiesen
Die Wiesen sollen 2mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll Mitte Juni und der zweite Schnitt Mitte bis Ende September erfolgen. Das Mähgut ist stets von den Flächen abzutransportieren; eine Düngung der Flächen ist nicht erlaubt. Die Bäume sind mit einem stabilen Stützgerüst und einem Schutz gegen Wildverbiss zu versehen.

Je 200 m² Fläche ist ein heimischer Wildobst- bzw. Obstbaum anzupflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Anzupflanzende Arten und Größen sind in der nachstehenden Artenliste ersichtlich:
Wildobstbäume:

Mehlbeere	- Sorbus aucuparia
Holz-Birne	- Pyrus communis
Speierling	- Sorbus domestica
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Wild-Apfel	- Malus sylvestris

Äpfel:

Bohnapfel	Boskoop
Erbacher	Mosel-Eisenapfel
Prozenapfel	Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel	Roter Trierer
Schafsnasen	Wiesenapfel
Winterambrosi	

weitere bewährte Sorten:

Bratlecher	Graue Herbstrenette
Danziger Kantapfel	Graue Fischer
Hitzler Lätzel	Kaiser Wilhelm
Jakobslindenapfel	Rote Sternrenette
Spätblühender Taffetapfel	Wilhelmi
Zuccamaglios Renette	

Birnen:

Pfarrer Mailänne	Rulbirne
Sieversicher Mostbirne	Winter Nelisbirne
weitere bewährte Sorten:	
Pastorenbirne	Nelisches Birne
Gute Graue	Winterforellenbirne

Süßkirschen:

Schmers rote Knorpelkirsche	Heidelfinger
Schneiders spät. Knorpelkirsche	Große schwarze Knorpelkirsche
Werdenfelse Braune	

Elbaer Eberesche:

Konditorei	Mährische Eberesche
Rosina	

Walnüsse:

Franquette	Mayette
Fernor 139	Klon Nr. 26
Klon Nr. 120	

Mispel:

Gemeine Mispel	Großfrüchtige Mispel
Königsmispel	Riesenmispel

Edelkastanien

4. HINWEISE

4.1 Starkregenvorsorge
Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserrisikoplanes besteht für das Plangebiet lediglich eine geringe bis hohe Gefahr einer Abflusskonzentration wase die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefbrünen während eines Starkregenereignisses. Um eine Gefährdung der Bebauung durch Starkregenereignisse zu vermeiden, empfehlen wir die Gebäude mit Rückstauklappen zu versehen. Gefährdete Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.
Es wird empfohlen, sich über die Risiken und die Möglichkeiten des Umzuhalten verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Gemäß § 34 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.
Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.

4.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser
Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern oder verwertet (Zisternen o. ä. bereiten kann.
Die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist zu vermeiden.
Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden.
Zum Schutz des Wasserhaushalts sollte wenn möglich das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort vollständ ins Mutterboden zurückgeleitet und versickert werden.
Anfallendes Oberflächenwasser kann zusätzlich auf dem Grundstück in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung und/oder Brauchwasserhaltung verwendet werden. Die Nutzung als Brauchwasser für häusliche Zwecke ist der VG Simmern-Rheinböllen anzuzeigen.

4.3 Boden und Untergrund
Bei Bodenbewegungen sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Ggf. für Bodenuntersuchungen sind Fachkundige hinzuzuziehen. Die Empfehlungen werden objektbezogenen Baugrundstudien vorhanden empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4.4 Oranagen
Angefallene Dränage dürfen nicht zerstört, sondern lediglich umgelegt und nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planreichsverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), geändert