

BEBAUUNGSPLAN 'SONNENBERG'

Ortsgemeinde Schwabenheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 18.07.2005

BEBAUUNGSPLANTEXT

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Textliche Festsetzungen	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen	13
III. Hinweise.....	13



DÖRHÖFER & PARTNER
Bauleitplanung • Landschaftsplanung • Objektplanung
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m. W. vom 01.08.2002
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG - vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. Teil I S. 2304)
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz** (LPfIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch das 3. Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 12.05.2004 (GVBl. Nr. 9 S. 275)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro (Siebtes Euro-Einführungsgesetz) vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plandarstellung)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden.

Ausnahmsweise können zudem, im Einvernehmen mit der Gemeinde, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einscrieb)

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einscrieb)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einscrieb)

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an dem im Plan bezeichneten Bezugspunkt (sofern – nur bei Grundstücken an 2 Straßen - vorhanden), ansonsten gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin).

1.2.3.1 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

Die Überschreitung der Firsthöhe durch Werbeanlagen ist unzulässig.

1.2.3.2 Traufhöhe

Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*

Dies gilt auch für Gebäuderücksprünge.

Die Traufhöhe von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern (dazu s. auch Ziffer 2.1.3) darf maximal 2,0m über der Traufhöhe des Gebäudes liegen.

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung)

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Oberirdische Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen von 3 Metern aufweisen.

1.4.3 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind generell innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den eigens festgesetzten Flächen für Garagen (s. Ziffer 1.7.1) zulässig.

Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m
- der Abstand zwischen Garage und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.
- der Abstand der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen beträgt mindestens 3,0 m. Dies gilt auch für offene Garagen (Carports). Ausnahmen davon sind für Doppelhaus-Grundstücke zulässig, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer Straße oder einem Weg hin aufweisen und nicht breiter als 12m sind.
- die rückwärtige Flucht der Garage muss mindestens 1,0m näher oder weiter zur Erschließungsstraße liegen als die rückwärtige Gebäudekante des Baukörpers des Hauptgebäudes.

1.5 Hauptfirstrichtung / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 In der Plandarstellung eingetragene Hauptfirstrichtungen bei Doppelhäusern sind einzuhalten. Die Darstellung bezieht sich jeweils auf die betroffene überbaubare Fläche.

1.6 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.6.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.7 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.7.1 Flächen für Garagen

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Garagen sind, über die in Ziffer 1.4.3 getroffenen Festsetzungen hinaus, innerhalb der als Flächen für Garagen gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB zulässig.

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

1.8.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Es sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal je 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Haus einer Hausgruppe) zulässig.

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

1.9.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

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

in Verbindung mit

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.10.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen. Es sind – außerhalb evtl. zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Erdbecken - am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollten horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen.

Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Rasensaat mit Typ RSM 7.3 o.ä. zu begrünen.

1.10.2 Pflegemaßnahmen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Entwässerungszonen in den Randbereichen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.

1.10.3 Pflanzmaßnahmen

Innerhalb dieser Flächen sind an den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Auf 30 % der verbleibenden Fläche sind am Rande der Entwässerungsanlagen Gehölzflächen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung.

Die jeweiligen Standorte sind mit der Entwässerungsplanung abzustimmen; dabei darf jedoch die vorgegebene Anzahl der Bäume sowie die Mindestfläche der Pflanzungen nicht unterschritten werden.

Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von ca. 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von ca. 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und ca. 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.

Es sind ausschließlich Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Schwarz-erlen und Weiden sind nur unmittelbar an Versickerungsmulden oder auf deren Sohle als vollständige Pflanzen oder Steckhölzer (Weiden) zu pflanzen.

Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen und mit Verbisschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens erforderlich:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch

Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Die übrigen freibleibenden Flächen (außerhalb der mit Spezialmischungen anzusäenden Versickerungsbereiche sowie die nach Nachbarrecht einzuhaltenden Abstandsflächen) sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / m² oder vergleichbaren Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

in Verbindung mit

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.11.1 Pflanzmaßnahmen in den Randzonen des Baugebietes

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Grünflächen in den nördlichen, östlichen und südöstlichen Randzonen des Bebauungsgebietes sind an den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Auf 70% der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen anzulegen, wie unter Ziffer 1.10.3 erläutert.

Die verbleibenden Bereiche sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge ca. 20 g / m² oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen, oder aber der freien Entwicklung zu überlassen.

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

1.12.1 Fläche für Ersatzmaßnahmen – Geltungsbereich B

Zur Erzielung des landespflegerischen Ausgleichs sind Maßnahmen auf einer externen Fläche (Flurstück 451, Flur 16) erforderlich. Diese bildet den Geltungsbereich B des Bebauungsplanes.

Die im Naturschutzgebiet 'Bingerweise' liegende Fläche ist in eine Streuobstwiese mit pflegeextensiven, robusten Wildobstarten umzuwandeln. In Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Rückhaltemaßnahmen sind extensiv genutzten Offenbereiche mit verschiedenen Feuchte-Komplexen herzustellen und entsprechend zu pflegen.

[dazu s. ausführliche Erläuterungen im landespflegerischen Planungsbeitrag (Pkt. 6.3)].

1.13 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.13.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei höchstens 5 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf und ein Abstand von mindestens 10 Metern zwischen den Bäumen eingehalten werden muss.

Mindestqualität der Bäume:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

1.13.2 Gestaltung des Spielplatz-Grundstückes

Auf der Spielplatz-Parzelle sind an den im Plan eingezeichneten oder anderen Stellen Bäume I. oder II. Ordnung aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen. Weiterhin sind auf mind. 10 % der Fläche Gehölzgruppen anzulegen mit Arten der unten aufgeführten Liste. Der Rest der Fläche ist in Abstimmung mit der Spielplatzplanung zu begrünen und weitgehend von Versiegelung freizuhalten.

1.13.3 Gestaltung der Öffentlichen Grünfläche im Bereich des Einfahrtsbereiches Schmerbacher Straße

Auf der Öffentlichen Grünfläche neben dem neu geplanten Spielplatz (im alten Einfahrtsbereich Schmerbacher Straße) ist - neben dem festgesetzten Erhalt eines Baumes - an der im Plan eingezeichneten Stelle ein Baum I. oder II. Ordnung aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen. Weiterhin ist die Fläche nach grünordnerischen Kriterien (da keine nennenswerte biologische Aufwertung erzielbar) beliebig zu bepflanzen.

1.13.4 Gestaltung der Pflanzflächen zwischen der L 428 und dem Baugebiet

Die Pflanzflächen zwischen der L 428 und dem Baugebiet sind an den im Plan eingezeichneten oder anderen Stellen Bäume I. oder II. Ordnung aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen. Weiterhin sind die Flächen nach grünordnerischen Kriterien (da keine nennenswerte biologische Aufwertung erzielbar) beliebig zu bepflanzen.

Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfahlen.

1.14 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpiniifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus schmittii - Schmitts Kirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze	Ribes alpinum - Johannisbeere
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa arvensis - Feldrose
Corylus avellana - Waldhasel	Rosa canina - Hundrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa - Weinrose
Ligustrum vulgare - Rainweide	Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Salix cinerea - Grau-Weide
Prunus mahaleb – Weichselkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus spinosa – Schlehe	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Viburnum opulus - Wasserschneeball
Rhamnus frangula - Faulbaum	

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

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

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.
- Kletterpflanzen: 3 Triebe, mit Topfballen, 40-60 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbisschutz anzubringen.

1.15 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(siehe Plandarstellung).

Es werden von Bebauung freizuhaltende Flächen mit Angabe der Nutzung festgesetzt.

1.15.1 Freizuhaltendes Sichtfeld nach RAS-K

Die mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an den Einmündungen in die L 428 stellen Sichtflächen dar, die von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten sind. (siehe Plandarstellung).

1.15.2 Es wird ein von jeglicher Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen von 15 Metern (7,50 m beiderseits der Leitungsmittellinie der 20-kV-Freileitung des EWR) dargestellt. In dieser Zone dürfen auch nur Gehölze mit einer Endwuchshöhe von unter 3,0 Metern angepflanzt werden.

1.16 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.16.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (aktive Lärmschutzmaßnahmen)

Es sind auf Höhe des Plangebietes entlang der L 428 auf den mit dem entsprechenden Planzeichen versehenen Flächen bauliche Anlagen mit Lärmschutzfunktion in einer straßenseitigen Höhe von 3,50m zu errichten, wie in den als Anlage 1 beigefügten Systemschnitten A, B und C erkennbar. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der Landesstraßen-Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Mitte

des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur L 428 hin).

In den in der Planzeichnung markierten Bereichen ist der aktive Lärmschutz durch die in Anlage 1 in den Systemschnitten dargestellte Kombination aus Maßnahmen zu erbringen.

- Dabei sind jeweils auf dem **öffentlichen** Streifen zwischen Straßenverkehrsfläche bzw. des darin geplanten Gehweges und den privaten Grundstücken (bzw. am Rand der Versickerungsanlagen in Systemschnitt 'C') geschlossene Schallschutzelemente (Mauer, Gabione o.ä. in Verbindung mit Erdwällen) zu errichten. Dies gilt nicht für die auf der Plandarstellung gekennzeichneten Ein- bzw. Zufahrten.
- Auf den jeweiligen **Privat**grundstücken sind an den Grenzen zu den öffentlichen Flächen weitere geschlossene Schallschutzelemente (Mauer, Gabione o.ä.) nach den Vorgaben des Gutachters zu errichten, deren Oberkanten mindestens die zum Lärmschutz erforderliche Höhe (s.o.; 3,50m über der Straßenoberfläche) erreichen und zu unterhalten. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die Schallschutzelemente in der erforderlichen Gesamthöhe zu errichten und zu unterhalten. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen müssen entsprechend den Vorgaben der ZTV-LSW-88 eine Schalldämmung von mindestens 25 dB erreichen.
 Eingänge, Zufahrten für Garagen o.ä. sind als geschlossene Türen oder Tore in die Wandelemente zu integrieren.

Die zur Herstellung der Erschließungsanlagen (insbesondere der aktiven Lärmschutzmaßnahmen) erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten öffentlichen Flächen liegen, auf den privaten Baugrundstücken zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer. Für solche Flächen sind entsprechende Baulasten zugunsten der Ortsgemeinde Schwabenheim einzutragen, um die Lärmschutzmaßnahme - als Teil der Erschließung - langfristig sicherzustellen.

1.16.2 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (passive Lärmschutzmaßnahmen):

Gemäß den Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens [s. *Hinweis Nr. 9*] werden sog. 'Lärmpegelbereiche' im Bebauungsplan kenntlich gemacht, die eine Beurteilungsgrundlage für die im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 festzulegenden passiven Lärmschutzmaßnahmen liefern.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in diesen Bereichen die Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
IV	45	40	35
III	40	35	30

Beim Bau von Wohnnutzungen wird in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen an den nicht eindeutig zur L 428 abgewandten Gebäudefassaden der Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.17 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.17.1 Es werden Flächen festgelegt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung belastet sind. Dieses recht umfasst die Befugnis für diesen zur Errichtung und Unterhaltung von Abwasseranlagen.

1.18 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.18.1 Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Baum (Winterlinde an der Schmerbacher Straße) ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist er – in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Der Traufbereich des Baumes ist gemäß DIN 18920 zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3m um die Stämme herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

1.19 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Dächer - Hauptgebäude

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv; diese jedoch höchstens 1,50m versetzt).

2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 28° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen.

- 2.1.3 Gauben, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst; häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (= Dachausbauten in Verlängerung der Außenfassade mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.
Der First der Gauben, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss 1 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.
Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50% der Traufhöhe betragen.
Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser.
- 2.1.4 Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformige Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in lehmgelben bis gelbbraunen, rotbraunen oder ziegelroten Farbtönen verwendet werden.
Ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen.
Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte sowie nicht glänzende (nicht glasierte, nicht reflektierende) Metaldächer. Für diese gelten die oben genannten Deckmaße nicht.
- 2.1.5 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.2 Dächer – Nebengebäude und Garagen

- 2.2.1 Für Nebengebäude und Garagen sind Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 32° (Altgrad) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° (Altgrad) zulässig.
Abgeschleppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer sind generell in der Neigung des Hauptgebäudedaches, also auch bis 45°, zulässig.
- 2.2.2 Die Dacheindeckung von den dem Hauptgebäude zugeordneten Nebengebäuden muss bei geneigten Dächern (20-32°) – mit Ausnahme von begrünten Dächern - mit dem gleichen Material und im gleichen Farbton wie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude erfolgen.
- 2.2.3 Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf sämtlichen geeigneten Dächern von Nebengebäuden und Garagen zulässig und erwünscht. Die Vorgaben für derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden (s. Pkt. 2.1.5) gelten hier nicht.

2.3 Drempel

- 2.3.1 Drempel sind innerhalb der Traufhöhe bis zu einer Höhe von 1,0 m und nur bei Wohn-(Haupt-)Gebäuden zulässig. Dies gilt auch für versetzte Ebenen ('split-level-Bauweise').
Als Drempelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohbaufußboden und Oberkante Ringanker, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenkante.

2.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.4.1 Vorgärten dürfen nur bis zu einem Anteil von 50 % für Kfz.-Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzt werden, bei den Mittelhäusern der Hausgruppen bis zu einem Anteil von 90%.
Der nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzte Anteil der Vorgärten ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

2.4.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.5 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.5.1 Einfriedungen und Stützmauern der Vorgärten sind bis zu 0,50m Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer (ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde, bis zu 1,0m hoch) sowie bis zu einer Höhe von 1,20 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% zulässig. Maschendrahtzäune entlang Verkehrsflächen und Vorgärten sind unzulässig.

2.5.2 Für die Grundstücke entlang der Grenze zur L 428 gelten die vorstehenden Höhenbegrenzungen nicht.

2.5.3 Einfriedungen und Stützmauern in den rückwärtigen, der Haupterschließungsstraße abgewandten Grundstücksteilen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zulässig.

2.6 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 LBauO)

2.6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

2.6.2 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 m² nicht überschreiten.

2.6.3 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.

2.6.4 Eine Anbringung von Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist grundsätzlich unzulässig.

2.7 Fassaden und Außenwände

2.7.1 Grellfarbige, d.h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reinweiße (nicht gedecktes, nicht getöntes Weiß) Farbtöne bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.7.2 Metallfassaden sind nicht zulässig.

2.7.3 Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk im ortstypischen Steinmaterial auszuführen. Dazu sind Glatt- oder Rauputze zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind Klinker-Fassaden in Rot- oder Gelbtönen sowie Fassaden aus Holzmaterialien. Verkleidungen mit Marmorplatten, Spaltriemchen, Kunststeinen, Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Faserzement oder andere Werkstoffe) sind dagegen unzulässig.

2.8 Zahl der Stellplätze

(Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO und § 47 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan)

2.8.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück herzustellen.

- 2.8.2 Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) herzustellen.

3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

Alle Grundstückseigentümer sowie die Ortsgemeinde Schwabenheim haben einen Erschließungsvertrag unterzeichnet, der die Kosten-Übernahme bzw. die entsprechende Zuordnung regelt. Danach übernehmen die Gesellschafter der mit diesem notariellen Vertrag gegründeten Gesellschaft bürgerlichen Rechts sämtliche nach § 135a BauGB zuzuordnenden Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Planung und Herstellung einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen sowie fünf-jährige Pflege und Unterhaltung) mit dem Anteil, der gebildet wird aus der Wohnbaufläche der jeweiligen Grundstücke, im Verhältnis zur gesamten Wohnbaufläche. Es werden die tatsächlich zugeteilten Bauflächen zugrunde gelegt.

III. HINWEISE

A. Allgemeine Hinweise

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.
Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$.
Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild '*Kein Trinkwasser*' zu kennzeichnen.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.
Außerdem ist der Wasserversorgungsträger (Träger der Wasserversorgung sind die Verbandsgemeindewerke Gau-Algesheim, die Betriebsführung nimmt jedoch die Wasserversorgung Rheinhessen wahr) darüber zu informieren.
Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
2. Falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Das Dränagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen. Die Ableitung des Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
3. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen.
Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221,
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

4. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Punktueller Versickern, z.B. in einem Sickerschacht, bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu beantragen ist.
5. Die Aussagen des geotechnischen Gutachtens zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers, zum Straßen-, Kanal- und Rohrleitungsbau, zu Verdichtungsarbeiten und -kontrollen, zu Erdarbeiten, zu Grubenböschungen, zur Grabensicherung und Wasserhaltung etc. sind zu beachten (Büro Geotechnik, Mainz).
6. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung: Juli 1998) anzuwenden.
7. Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens vom 18.01.2005 sind zu beachten [INGENIEUR- UND BERATUNGSBÜRO KOHNEN (IBK): "*Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 'Sonnenberg' der Ortsgemeinde Schwabenheim*". 67251 Freinsheim].
8. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.
9. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnaher Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
10. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 21 (2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes unverzüglich (über die Untere Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) dem Landesamt für Denkmalpflege / Abteilung Archäologische Denkmalpflege zu melden.
11. Die Wasserversorgung Rheinhessen GmbH (Bodenheim / Guntersblum) versorgt das Plangebiet mit Wasser. Sollte ein höherer Wasserdruck als der vorgehaltene gewünscht werden, ist zu Lasten des Bauherrn eine Haus-Druckerhöhungsanlage zu erstellen. Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen.
Auf den Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

12. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass das aus dem nordöstlich angrenzenden Außengebiet anfallende Oberflächenwasser schadlos abgeführt werden kann. Insbesondere ist die hochwertige Bebauung auch vor seltenen Starkregenereignissen (50- bis 100-jährlich) zu schützen.
13. Sollte der Graben entlang der südöstlichen Baugebietsgrenze, der auch das überschüssige Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ableiten soll, hydraulisch stärker belastet werden als bisher, so ist hierfür im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnis- bzw. Genehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis für die ausreichende Leistungsfähigkeit des Gewässers erforderlich.
14. Sofern der Graben entlang der südöstlichen Baugebietsgrenze (namenloses Gewässer III. Ordnung) eine wesentliche Umgestaltung erfahren soll, so ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 31 WHG erforderlich und frühzeitig bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für Einleitungen in dieses oder ein anderes Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

B. Landespflegerische Hinweise

1. Auf die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der landespflegerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bauungsplan bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
2. Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 06. Juli 1998 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.
3. Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) - Natriumdampf-Hochdrucklampen (bspw. Vialux, NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (bspw. NA/SOX 35 W oder vergleichbare Produkte) verwendet werden.
4. Dächer mit einer Neigung unter 10° (Altgrad) und mit einer Mindestgröße von 30 m² sollten möglichst begrünt werden. Dies dient der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses (durch Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und - durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen - Minderung der Abflussmenge), der lokalklimatischen Anreicherung sowie der Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Baukörper.