

BEBAUUNGSPLAN 'AUF DEN KELLERN' **(IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG)** **Ortsgemeinde Appenheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss der 1. Änderung

BEBAUUNGSPLANTEXT

Stand: 17.01.2003

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan	2
II. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan.....	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen	10
III. Hinweise.....	10



DÖRHÖFER & PARTNER
Bauleitplanung • Landschaftsplanung • Objektplanung
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 6091, Fax: 06130 / 1087
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- **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 zur Reform des Wohnbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376)
- **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)
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102) = Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Raumwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. S. 2902)
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz** (LPIG) in der Fassung vom 08.02.1977 (GVBl. S.5), zuletzt geändert durch Art. 142 des Gesetzes zur Reform und Neuorganisation der Landesverwaltung vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325, 349)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Art. 3 des Landesgesetzes zur Neuorganisation der Straßen- und Verkehrsverwaltung vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege** und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz** (LPfIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06.02.2001 (GVBl. Nr. 3 S. 29)
- **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 das Landesgesetz zur Änderung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998 (GVBl. 1998 S. 171)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro (Siebtes Euro-Einführungsgesetz) vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Teil 10 des Landeswaldgesetzes vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504)
- **Gesetz zu Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten** (85/337/EWG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 16a des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Teil 10 des Landeswaldgesetzes vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504)
- **Nachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198)

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:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe; Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 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 Einschrieb)

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

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 Einschrieb)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es wird jeweils die maximale Firsthöhe (FH) und die maximale Traufhöhe definiert.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils im rechten Winkel zur Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin).

1.2.4.1 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung*

Die Überschreitung der auf einem Grundstück festgesetzten Firsthöhen, bspw. durch Werbeanlagen oder durch Mobilfunkanlagen ist (auch auf anderen baulichen Anlagen des jeweiligen Grundstückes) im gesamten Wohngebiet unzulässig.

1.2.4.2 Traufhöhe

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

Im Falle der Errichtung von Zwerchhäusern gilt die Vorgabe für diese nicht.

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Es sind - je nach Festsetzung im Plan - nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser oder nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.3.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise **a1** wird wie folgt definiert: Zulässig sind – wie bei der offenen Bauweise – nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch wird der Abstand der Baugrenze zur südlichen Grundstücksgrenze (zum Wendehammer hin) auf 1,0m reduziert.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

1.5 entfällt

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

Garagen sind generell innerhalb der überbaubaren Fläche, dort jedoch nur in Verbindung mit einem Hauptgebäude, 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 Erschließungsstraße (Zufahrt) beträgt mindestens 6,0 m und höchstens 10,0 m.
- der Abstand der Garage zu sonstigen (seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu Wirtschaftswegen beträgt mindestens 3,0 m. Bei offenen Garagen (Carports) muss der Abstand zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu Wirtschaftswegen nicht eingehalten werden
- die rückwärtige Flucht der Garage muss mindestens 1,0m näher zur Erschließungsstraße liegen als die rückwärtige Gebäudekante des Hauskörpers.

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

1.8.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

Es ist maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

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

- 1.9.1 Es werden die Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- 1.9.2 Es werden Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung 'Fußweg') festgesetzt.
- 1.9.3 Es werden Flächen für Wirtschaftswege festgesetzt.

1.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.10.1 Es wird, zur Sicherung einer Erweiterungsfläche für den Friedhof, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Friedhof', in Verbindung mit Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzt. Die unter Ziffer 1.11.2 festgesetzten Maßnahmen für diese Fläche sind zu beachten.
- 1.10.2 Es wird am Westrand von Geltungsbereich A eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Ortsrandeingrünung', in Verbindung mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, mit Pflanzgeboten gemäß Nr. 25a sowie Erhaltungsbindungen gemäß Nr. 25b BauGB, festgesetzt.
- 1.10.3 Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' festgesetzt.
- 1.10.4 Es wird, am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches A, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt.

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

- 1.11.1 Ersatzflächen – Geltungsbereiche B und C
Zur Erzielung des landespflegerischen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Diese bilden die Geltungsbereiche B (Flur 6, Flurstück 111) und C (Flur 6, Flurstücke 30 teilw. und 36/1) des Bebauungsplanes.
Die Fläche in **Geltungsbereich B** ist gemäß der Beschreibung im landespflegerischen Planungsbeitrag (Pkt. 6.3) herzustellen und zu pflegen. Ziel ist die Schaffung eines naturnahen, höhengestufteten und vielfältigen Waldrandes als Übergangshabitat zwischen dem geschlossenen Wald und der folgenden Obstkulturlandschaft.
Die Fläche in **Geltungsbereich C** ist gemäß der Beschreibung im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Regenrückhaltebecken Wethbach (DÖRHÖFER & PARTNER; August 2002) herzustellen und zu pflegen. Die Fläche wurde als 'Ökologischer Flächenpool' zur Inanspruchnahme zur Kompensation gemeindlicher Eingriffe bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen eingereicht. Ziel ist die Schaffung einer naturnah gestalteten und bepflanzten Rückhaltefläche für Niederschlagswasser, mit vielfältigen Teil-Lebensräumen unterschiedlicher Standortbedingungen.
- 1.11.2 Die als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Friedhof' festgesetzte Fläche ist wasserdurchlässig zu befestigen. Die Stellplätze sind als Schotterrasen-Flächen herzustellen, die Zufahrten sowie die Rangierflächen als wassergebundene Beläge. Die Fläche ist zudem so zu gestalten, dass überschüssiges Oberflächenwasser in die zu errichtenden Baumscheiben bzw. Pflanzbeete oder aber in vorzuhaltende randseitige Versickerungsbereiche abgeleitet wird.
- 1.11.3 Pflanzmaßnahmen in der westlichen Randzone des Baugebietes
Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Fläche in der Öffentlichen Grünfläche am Westrand des Plangebietes sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. Ordnung zu pflanzen.

Auf 50% der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung als Heister. Die Gesamtfläche dieser Gehölzpflanzungen muss mindestens 340 qm betragen. 50% der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen anzulegen

Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mind. 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 beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.

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

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

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

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

Die verbleibenden, nicht bepflanzbaren Randbereiche sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / m² oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

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

1.12.1 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.).

1.12.2 Anpflanzung von Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche westlich des bestehenden Friedhofes

Auf dem 18,0 m breiten Grünstreifen für den Friedhofs-Parkplatz sind an den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen Bäume I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen. Die in der Planurkunde des Bebauungsplanes vorgegebenen Baumstandorte sind von der Anzahl her verbindlich einzuhalten, ihre Lage ist jedoch variabel und kann den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden.

Die unter Ziffer 1.11.2 getroffenen Festsetzungen für diesen Bereich sind dabei zu beachten bzw. in die Planung zu integrieren.

1.12.3 Pflanzung auf der Grünfläche an dem Fußweg am Südwestrand

Auf dem Grünstreifen am Südwestrand, der einen Fußweg enthalten soll, sind in einem Abstand von 1,50m zu den angrenzenden Wohngrundstücken sind an den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen 4 Bäume I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen. Mindestqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Die Bäume sind anzupfählen und mit Verbisschutz zu versehen.

Die übrige Fläche ist beliebig als Grünfläche zu gestalten. In Koordination mit der Erschließungsplanung für den dortigen Fußweg ist der Bereich mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / m² oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen und ggf. zusätzlich mit Gehölzen und Stauden gestalterisch aufzuwerten.

1.13 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

Bäume I. Ordnung

Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
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 carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

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

b) Landschaftssträucher

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

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

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

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

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist zu verzichten. Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbißschutz anzubringen.

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

1.14.1 Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Walnussbaum im Westen des Baugebietes ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist – in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde – gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

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

1.14.2 Der 10m breite, gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Streifen des dichten Gehölzes rund um das ehemalige Wasserhäuschen ist zu erhalten (Gesamtfläche = 350 m²).

Sollte beim evtl. erforderlichen Bergen der Mauern und Fundamente des alten Wasserhäuschens zur Freistellung des angrenzenden Baugrundstückes weitere Bereiche dieses Gehölzes zerstört werden, so ist durch entsprechende Nachpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher in der darauf folgenden Pflanzperiode der alte Zustand - in Form eines dichten höhengestuftes Gehölzbestandes - kurzfristig wiederherzustellen.

1.15 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.

1.16 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- 1.16.1 Es wird, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3, die von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz als "nicht altlastverdächtig" eingestufte Altablagerung ("Holzweg Appenheim", unter der Nr. 33903001-202 im Altlastenkataster geführt) in den Abgrenzungen dieses Katasters nachrichtlich gekennzeichnet, soweit sie in den Geltungsbereich A hineinragt.

[Zur Erforderlichkeit von zu ergreifenden Maßnahmen s. Seite 4 der Begründung zum Bauungsplan, Ziffer 3.3].

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

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bauungsplan 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).

- 2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 38° (Altgrad) betragen.

- 2.1.3 Gaupen sind nur als Giebelgaupen bis zu einer Breite (gemessen am Fußpunkt; bzw. an der Traufe) von 2,50 m zulässig. Der Abstand der Gaupe zur Giebelwand (Mauerwerks-Außen-seite) muss mindestens 1,50 m, zur nächsten Gaupe mindestens 1 m betragen.

Der Gaupenfirst muss 0,50 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.

Die Gesamtbreite der Gaupen darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.

- 2.1.4 Der Abstand von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern zur Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zum nächsten Zwerchgiebel mindestens 1 m betragen.
Der First von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern muss 0,50 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.
Die Gesamtbreite der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.
- 2.1.5 Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie für Zwerchhäuser.
- 2.1.6 Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatige Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in sandsteingelben, gelb-roten, roten oder braunen Farbtönen verwendet werden.
- 2.1.7 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

- 2.2.1 Für Nebengebäude und Garagen sind Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 32° (Altgrad) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° (Altgrad) zulässig.
- 2.2.2. 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. 2.1.7) gelten hier nicht.

2.3 Drempel

- 2.3.1 Drempel sind innerhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zu einer Höhe von 1,30 m und nur bei Wohngebäuden zulässig. Als Drempelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohbaufußboden und Oberkante Dachhaut, 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 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

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.5.1 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Bestimmungen des § 42 Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
- 2.5.2 Mauern bzw. Mauersockel sind bis zu einer Höhe von 0,40 m grundsätzlich zulässig.
- 2.5.3 Über die in Pkt. 2.5.2 getroffene Festsetzung hinaus sind Einfriedungen entlang den Verkehrs- und den Grünflächen nur als Hecken zulässig oder als Holzzäune oder Trockenmauern bis 1,00 m Höhe. Beidseitig dicht begrünte Elemente aus Holz- oder Drahtkonstruktionen sind bis 1,20 m Höhe zulässig.

3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

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

Alle Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Geltungsbereichen A, B und C sowie alle Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen:	35,75 %
Anteil private Grundstücke:	64,25 %

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verteilungsmaßstab wird, gemäß § 135 b BauGB, die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

(Erläuterung zu dieser Zuordnungs-Festsetzung s. landespflegerischer Planungsbeitrag).

III. HINWEISE

A. Allgemeine Hinweise

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.
Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser ist das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen zu sammeln. 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: $V_{\text{eff.}} = V_N + V_R$.
Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallation) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen
2. 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.
3. Die Aussagen des geotechnischen Gutachtens zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers sind zu beachten [IBES Baugrundinstitut (2000): *Baugebiet 'Auf den Kellern in Appenheim - Baugrundgutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser*. Neustadt / Weinstraße].
4. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderung der DIN 1054 an den Baugrund sollten beachtet werden.
5. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
6. Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen durch das Elektrizitätswerk Rheinhessen AG (Worms) mit elektrischer Energie versorgt.
7. Die Ableitung evtl. anfallenden Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
8. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung, gegebenenfalls durch Löschteiche oder ähnliches, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Einzelvorhaben zu erbringen.

9. 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.
10. Für Langzeitböschungen bis zu 5 m Höhe wird eine maximale Böschungsneigung von 1:1,5 empfohlen. Für Böschungen über 5 m Höhe sind Standsicherheitsnachweise nach DIN 4084 notwendig. Zudem gelten die Einschränkungen der DIN 4124 (Ziffer 4.2.5.).
11. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks (W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen) sowie um die Beachtung des § 7 LBauO gebeten.
12. Es ist eine ausreichende Löschwassermenge (48 m³ pro Stunde / 800 Liter pro Minute) bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Die Hälfte der Menge kann auch aus anderen Entnahmemöglichkeiten (z.B. Löschwasserteiche, -brunnen, -behälter oder offene Gewässer) entnommen werden, sofern diese Stellen in einem Umkreis von max. 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Hydranten sind in Abständen von ca. 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.
13. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen - s. bauaufsichtliche Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1998 - für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

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. Die Kompensationsmaßnahmen im öffentlichen Raum (im Randbereich des Baugebietes sowie auf den Ersatzflächen) sind möglichst unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, spätestens aber in der dem ersten Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
3. 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.
4. Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass nach § 24 Abs. 2 Satz 12 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPfIG) Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgebrannt werden dürfen.
5. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.