

# BEBAUUNGSPLAN 'VOR DEM KLOPP 2' Ortsgemeinde Appenheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

## BEBAUUNGSPLANTEXT

Stand: 14.06.2004

---

<b>Inhalt:</b>	<i>Seite</i>
<b>I. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>II. Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen .....	8
<b>III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen /     nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>8</b>
<b>IV. Hinweise.....</b>	<b>8</b>

---



**DÖRHÖFER & PARTNER**  
Bauleitplanung • Landschaftsplanung • Objektplanung  
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130 / 6091, Fax: 06130 / 1087  
e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://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)
- **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** (LPfLG) 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 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)
- **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 Teil 10 des Landeswaldgesetzes vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504)
- **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)

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

##### 1.1.1 GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- Nr. 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Nr. 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in diesen Gebieten sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- Nr. 3 Tankstellen
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Weitere Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nr. 3 Vergnügungsstätten

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

##### 1.1.2 GEe - Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind in diesen Gebieten nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ansonsten gelten auch hier die vorstehend (für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete) aufgeführten Vorgaben für zulässige, für nicht zulässige und für ausnahmsweise zulässige Nutzungen.

#### 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 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

##### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Es werden die maximale Firsthöhe und die maximale Traufhöhe (TH = Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der äußeren Dachhaut) definiert.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden 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). Für die beiden westlichsten Grundstücke des Geltungsbereiches wird die Mitte der Länge des Grundstückes nur entlang der in der in SW-NO-Richtung verlaufenden Planstraße (ab Ende aufgeweiteter Einmündungsbereich) gemessen (d.h. ab dem Punkt, ab dem die Straßenverkehrsfläche 8,0m breit ist, bis zur Grenze des nächsten, in nordöstlicher Richtung folgenden Grundstückes).

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 1m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

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

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

### **1.4 Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

#### **1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.200 m<sup>2</sup>.

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

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude: Es ist maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

### **1.6 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)

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen am Nordost- und Südoststrand des Baugebietes sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. bzw. II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen. Es ist für die Bäume I. sowie die II. Ordnung nur jeweils eine Art zu verwenden. Von den im Rechtsplan eingezeichneten Standorten kann geringfügig abgewichen werden; dabei dürfen jedoch die Mindestabstände von mindestens 2,0m zum südwestlich folgenden Weg Flst. 30 und von mindestens 4,0m zum nordöstlich folgenden Weg Flst. 24/3 nicht unterschritten werden. Auch ist im Falle einer Abweichung die Wahrung des Charakters einer Baumreihe (mit möglichst gleichmäßigen Abständen der Bäume von ca. 10m untereinander, mit Ausnahme der aufgrund der Höhenbegrenzung unter der Freileitung enger zu pflanzenden, aber kleineren Bäume am Ostrand) stets anzustreben.

Auf der verbleibenden Fläche sind flächendeckende Gehölzpflanzungen vorzunehmen, zusammengesetzt aus ca. 90 % Sträuchern und ca. 10 % Bäumen II. Ordnung. Bei dieser Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 3 m zu Bäumen einzuhalten.

Im Bereich der das Plangebiet am äußersten Ostrand tangierenden 20kV-Leitung dürfen in einem Korridor von 10,0 m beiderseits der Leitungsmittellinie (Schutzstreifen) nur Gehölze angepflanzt werden, welche die Leitungen nicht gefährden.

Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens erforderlich:

Bäume I. oder II. Ordnung: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm;

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

Die verbleibenden Rand- bzw. Abstandsbereiche sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge ca. 20 g / m<sup>2</sup> oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen, oder aber der freien Entwicklung zu überlassen.

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

### **1.7.1 Fläche für Ersatzmaßnahmen – Geltungsbereich B**

Zur Erzielung des landespflegerischen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen (Flur 4, Flst. 76 und 77, Größe insgesamt: 6.644 qm) erforderlich. Diese bilden den Geltungsbereich B des Bebauungsplanes.

Die Fläche ist gemäß der Beschreibung im landespflegerischen Planungsbeitrag herzustellen und zu pflegen.

### **1.7.2 Fläche für Ersatzmaßnahmen – Geltungsbereich C**

Zur Erzielung des landespflegerischen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen (Flur 8, Flst. 24; Größe insgesamt: 8.574 qm) erforderlich. Diese bilden den Geltungsbereich C des Bebauungsplanes.

Die Fläche ist gemäß der Beschreibung im landespflegerischen Planungsbeitrag herzustellen und zu pflegen. Dabei ist eine 2,0m breite Trasse am nordöstlichen Rand freizuhalten, die als Weg genutzt werden kann (keine landespflegerische Aufwertung).

## **1.8 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **1.8.1 Bepflanzung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün'** Die beiden Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' sind als Grünfläche zu gestalten und dürfen nicht versiegelt oder als Arbeits- bzw. Lagerflächen genutzt werden.

- Die Verkehrsinsel in Wendekreis der Planstraße kann beliebig mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden sowie Rasenflächen als Ziergrün gestaltet werden.
- Der schmale Grünstreifen am Südwestrand des Geltungsbereiches A kann beliebig mit kleinen Sträuchern und / oder Stauden oder als Rasenflächen bzw. Wiese als Ziergrün gestaltet werden.

### **1.8.2 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke**

An den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen des Gewerbegebietes sind Bäume I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen. Es ist nur die Art zu verwenden, welche der Erschließungsträger für die Baumreihe in der Öffentlichen Grünfläche am Nordost- bzw. Südostrand vorsehen wird (Auflage im Rahmen der Baugenehmigung, welche nicht vor Abschluss der Erschließungs- und Grünplanung erfolgt). Von den im Rechtsplan eingezeichneten Standorten kann geringfügig abgewichen werden; dabei dürfen jedoch die Mindestabstände von mindestens 2,0m zum südwestlich folgenden Weg Flst. 30, zur Öffentlichen Grünfläche am Südwestrand sowie zur Straßenverkehrsfläche am Nordwestrand nicht unterschritten werden. Auch ist die Wahrung des Charakters einer Baumreihe (mit möglichst gleichmäßigen Abständen der Bäume von ca. 10m untereinander) stets anzustreben.

Die Bäume sind anzupfahlen. Folgende Pflanzqualität ist mindestens erforderlich:  
Bäume I. oder II. Ordnung: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Die verbleibenden Rand- bzw. Abstandsbereiche sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge ca. 20 g / m<sup>2</sup> oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen, oder aber der freien Entwicklung zu überlassen.

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

### a) Bäume

#### Bäume I. Ordnung

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

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 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

### c) Obstbäume

**Äpfel:** (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel	Gewürzluiken	Brettacher	Hauxapfel
Roter Boskoop	Schafsnase	Winterrambour	Rote Sternrenette

**Birnen:** (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Pastorenbirne	Weiler'sche Mostbirne
Gute Graue	Gute Luise	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne

**Pflaumen:** (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Hauszwetsche	Graf Althans	Ortenauer	Zimmers Frühzwetsche
Lützelsachser Frühzwetsche		Bühler Frühzwetsche	

**Kirschen:** (auf Vogelkirschensämling)

Geispitter	Unterland	Hausmüllers Mitteldicke	Große Prinzess-Kirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche		Hedelfinger Riesenkirsche	
Frühe Rote Meckenheimer		Büttners rote Knorpelkirsche	

**Mirabellen, Renekloden:** (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Nancymirabelle	Große Grüne Reneklode	Reneklode aus Oullins
----------------	-----------------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten.

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.

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

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

Es werden Flächen festgelegt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet sind. Das festgesetzte Recht umfasst folgende Befugnisse: Befugnis der Träger der Oberflächenwasser-Entsorgung zur Errichtung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen.

**1.11 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.

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

1.12.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Versorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

**1.13 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

1.13.1 Es wird, zur Sicherung einer Fläche für eine zu errichtende Transformatorenstation, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung `Elektrizität` festgesetzt.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

**2.1 Dächer - Hauptgebäude**

2.1.1 Glänzende bzw. reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig.

**2.2 Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0m zulässig.

2.2.2 Entlang den Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken zulässig oder als offene Zäune (Holz oder Metall).

**2.3 Werbeanlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 LBauO)

2.3.1 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.

2.3.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen an oder auf Dächern ist unzulässig.

2.3.3 Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.

2.3.4 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

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

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

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen: 13,63 %

Anteil private Grundstücke: 86,37 %

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.

Dabei kann für die Eigentümer der Gewerbegebietsgrundstücke im Westen und Südwesten von Geltungsbereich A, auf denen Baumpflanzungen im privaten Grundstücksbereich festgesetzt sind, ein Abschlag für die Pflanzungen gewährt werden.

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

### III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Zur Landesstraße 415hin wird die 20m breite Bauverbotszone nach § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

### IV. 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 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 Rheinhesen wahr) darüber zu informieren.  
Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
2. Die Ableitung evtl. anfallenden Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.



3. Im Plangebiet ist u. U. mit zeitweilig hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher ist mglw. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.
4. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen.
5. 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 m<sup>3</sup> 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.
6. 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.
7. 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.
8. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderung 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 ortsnahe 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 gewünscht werden, wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988, Teil 5, empfohlen. Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen.

12. Es sollte bei jedem Gewerbebetrieb geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gemäß § 54 LWG) vorzuschalten sind.
13. Für Gewerbegebiete besteht, je nach Herstellungsbereich der IndVO 92, eine Genehmigungspflicht gemäß § 55 LWG für das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen.
14. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach sind u.a. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege um 0,50m zurückzusetzen.
15. Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von den Elektrizitätswerken Rheinhessen (EWR, Worms) mit elektrischer Energie versorgt. Im Bereich der das Plangebiet am äußersten Ostrand tangierenden 20kV-Leitung dürfen in einem Korridor von 10,0 m beiderseits der Leitungsmittellinie (Schutzstreifen) Gehölze, welche die Leitungen gefährden, nicht gepflanzt oder belassen werden. Baulichkeiten dürfen unter und neben den Leitungsseilen nur ausgeführt werden, wenn sie unter Berücksichtigung der Ausschwingung den durch technische Regeln und Bestimmungen vorgeschriebenen Abstand haben. Auch dürfen sonstige leitungsgefährdende Verrichtungen innerhalb des Schutzstreifens nicht vorgenommen werden.

## **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 Bebauungsplan 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 W7E 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 m<sup>2</sup> 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.
5. Größere, ungegliederte Fassadenflächen sollten aus ästhetischen, biologischen und lokalklimatischen Gründen sowie zur Minderung der Materialbeanspruchung durch hohe Temperaturdifferenzen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
6. Die gemäß der Beschreibung im landespflegerischen Planungsbeitrag herzustellen Kleinstrukturen in den Randbereichen (Lesesteinhaufen, Totholzlager, Pfähle) der Fläche für Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereichen B und C sind außerhalb der Überschwemmungsbereiche einzurichten.