

# **BEBAUUNGSPLAN 'ALTE MARKTHALLE'**

## **Stadt Gau-Algesheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 05.02.2007

### **BEBAUUNGSPLANTEXT**

---

<b>Inhalt:</b>	<i>Seite</i>
<b>I. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>II. Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.....</b>	<b>7</b>
<b>III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....</b>	<b>8</b>
<b>III. Hinweise.....</b>	<b>8</b>

---



**DÖRHÖFER & PARTNER**  
Bauleitplanung • Landschaftsplanung • Objektplanung  
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18  
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 Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. Teil I S. 1818)
- **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 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. 2005 Teil I S. 1818)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20 S. 387f.)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. Teil I S. 1865)
- **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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. Teil I Nr. 26, Seite 1224ff)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) 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 die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO 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, Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

##### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 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)

- Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen aller Gebäude des Wohngebietes, deren überwiegender Anteil ihrer Gesamtgrundfläche näher an der Mainzer Straße als an der südöstlichen Grenze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes liegt, ist die die Oberkante des an das Plangebiet angrenzenden Gehweges der Mainzer Straße, gemessen an der kürzesten Verbindung zwischen dem jeweiligen Gebäude und dieser Grenzlinie.
- Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der übrigen Gebäude des Wohngebietes sowie für die festgesetzten Höhen der Garagen, der Lärmschutzwand und der sonstigen aktiven Lärmschutzelemente ist jeweils die Oberkante der Randbefestigung der im Geltungsbereich festgesetzten Straßenverkehrsfläche (an ihrer Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet), gemessen an der kürzesten Verbindung zwischen dem jeweiligen Gebäude bzw. der jeweiligen baulichen Anlage und dieser Grenzlinie.

##### 1.2.3.1 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (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.

Höchstzulässige Firsthöhe für Garagen: Garagen dürfen eine Firsthöhe von 5,80m nicht überschreiten. (Zur Festsetzung der Mindesthöhe des Firstes der Garagen siehe Textfestsetzung Ziffer 1.9.1.2).

##### 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.

- 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.

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

- 1.3.1 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 Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB zulässig.  
Die in der Planzeichnung zusammenhängend festgesetzten Zeilen für Garagen und für Stellplätze können durch Zuwegungen, Durchgänge o.ä. erforderliche Anlagen unterbrochen werden.  
Auch sind in der Zeile für Garagen bauliche Anlagen für Versorgungsanlagen (Technikräume, Heizzentralen o.ä.) hier in untergeordnetem Maße zulässig, wobei dann aber die für Garagen vorgegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zum Lärmschutz (insbesondere Mindest- und Höchsthöhen) entsprechend einzuhalten sind.

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

- 1.5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude  
Es ist maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (d.h. pro Haus einer Hausgruppe) zulässig.

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

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

### **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 KFZ-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), dränfähige Pflastersteine oder Schotterrasen.

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

- 1.8.1 Anpflanzung von Bäumen  
Zwischen der Lärmschutzwand am Südwestrand des Allgemeinen Wohngebietes und der östlich folgenden überbaubaren Fläche sowie auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' am Nordostrand des Geltungsbereiches 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 sind variabel und können den Bedürfnissen der Ausführungsplanungen für dieses Freiräume angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume eingehalten werden muss. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Es sind dazu Arten aus folgender Liste zu verwenden:

**Bäume I. Ordnung**

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Juglans regia - Walnuss  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

**Bäume II. Ordnung**

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyraeaster - Wildbirne  
Sorbus aria – Mehlbeere.

Alternativ dazu können auch geeignete stadtklimatolerante Kultursorten aus der 'Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter im Deutschen Städte-tag' verwendet werden.

1.8.2 Begrünung der Lärmschutzwand in westliche Richtung

Die Lärmschutzwand am Südwestrand des Allgemeinen Wohngebietes ist wirksam einzugrünen. Dazu ist in dem mindestens 1m breiten Streifen zwischen der Anlage und der westlich folgenden Parkplatzfläche zunächst am Fuß der Lärmschutzwand die Pflanzung von immergrünen Kletter- oder Rankpflanzen – Arten wie bspw. Efeu (*Hedera helix*) oder Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) – in einem Abstand von maximal 50cm untereinander fachgerecht (also auch unter Einbau von artspezifischen Kletter- oder Rankhilfen) vorzunehmen. Zudem sind in Abständen von ca. 1,50m untereinander Zier- oder Landschaftssträucher in einem Abstand von ca. 50 bis 70cm vor der Lärmschutzwand anzupflanzen, wobei nur Arten gewählt werden dürfen, die eine Endwuchshöhe von mindestens 3m erreichen. Es sind Arten zu bevorzugen, die nicht breit werden. Alternativ dazu können auch säulenförmig wachsende Kleinbäume gepflanzt werden. Die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz können zur öffentlichen Parkplatz-Fläche unterschritten werden. Die ggf. zwischen den Gehölzen verbleibenden Zwischenflächen sind anzusäen und 2mal jährlich zu mähen.

**1.9 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)**

1.9.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

1.9.1.1 Es ist am Südwestrand des Wohngebietes (an der Grenze zwischen geplantem Wohngebiet und Parkplatz; zwischen den dort festgesetzten Garagen und der Mainzer Straße) eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,0m zu errichten (Bezugspunkt s. Ziffer 1.2.3). Die genaue Lage kann in östliche Richtung um bis zu 2m von der im Plan festgesetzten Fläche abweichen, um die oben festgesetzte Vorgabe zur Eingrünung nach Westen durchführen zu können.

1.9.1.2 Garagen oder die in der festgesetzten Garagenzeile auch zulässigen baulichen Anlagen für Versorgungsanlagen müssen an den festgesetzten Standorten eine Firsthöhe von mindestens 5,20m aufweisen (Bezugspunkt s. Ziffer 1.2.3). Sofern die als Fläche für Garagen zusammenhängend festgesetzte Fläche durch Zuwegungen, Durchgänge o.ä. unterbrochen wird, so sind an solchen Stellen durchgehende, Schall absorbierende Lärmschutzelemente in der vom Gutachter festgelegten Höhe von 4,0m Höhe (Bezugspunkt s. Ziffer 1.2.3) zu gewährleisten. Abweichend von den durchgehend festgesetzten Stellen im Plan an den nordwestlichen und südöstlichen Rändern der Garagen-Zeile können derartige Elemente auch zwischen den Garagenblöcken (in den Durchgangsbereichen), errichtet werden, wobei die zu gewährleistende Flächendeckung über die gesamte Breite der Durchlässe auch durch versetzte Elemente erzielt werden kann.

- 1.9.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:
- 1.9.2.1 In den 2. Obergeschossen bzw. den Dachgeschossen sind an den zur Bahntrasse hin gewandten Gebäudeseiten (sämtliche in südwestliche, südliche und südöstliche Richtungen gewandten Seiten; gemäß Auflistung auf S. 13 bzw. Skizze in Anhang 1 des Gutachtens) Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35-39dB(A) im eingebauten Zustand) entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 einzubauen. Bei der Auslegung ist ein Vorhaltemaß von 2 dB zu berücksichtigen, um ggf. Unwägbarkeiten beim Einbau zu berücksichtigen.
  - 1.9.2.2 An allen übrigen Gebäudeseiten und Geschossen sind Fenster der Schallschutzklasse 2 (mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30-34dB(A) im eingebauten Zustand) erforderlich.
  - 1.9.2.3 An sämtlichen Gebäudeseiten ist der Einbau von schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen erforderlich, die einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.
  - 1.9.2.4 Bei den zur Bahntrasse hin gewandten Gebäudeseiten (s. Ziffer 1.9.2.1) sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen (Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer), zu einer der Bahnlinie abgewandten Seite, und Nebenräume (wie Bad, Toilette etc.) zur Bahntrasse hin zu orientieren.

## **1.10 Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB**

- 1.10.1 Eine Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn die in Ziffer 1.9.1f. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Lärmschutzanlagen errichtet sind.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **2.1 Dächer**

- 2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv; entgegengesetzt fallende Pultdachteile jedoch höchstens 1,50m versetzt).
- 2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 28° und darf höchstens 38° (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 Trauflänge betragen.  
Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie für Zwerchhäuser.
- 2.1.4 Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatische Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in lehmgelben bis gelbbraunen, rotbraunen oder ziegelroten sowie anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden.

Ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckung sowie Eindeckungen mit Wellmaterial. Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte sowie nicht glänzende (nicht reflektierende) Metalldächer. 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. Ausnahmen von der Vorgabe in vorstehendem Satz sind zulässig, sofern derartige Elemente auch die unter Ziffer 1.9.1 festgesetzten Lärmschutzfunktionen erfüllen sollen.

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

- 2.2.1 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.

## **2.3 Einfriedungen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.3.1 Einfriedungen und Stützmauern zur Mainzer Straße hin sind bis zu 50cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer sowie bis zu einer Höhe von 1,25 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% zulässig. Maschendrahtzäune entlang Verkehrsflächen und Vorgärten sind unzulässig.
- 2.3.2 Einfriedungen und Stützmauern zur Mainzer Straße hin sind zudem bis zu einer Höhe von 1,25 m als Hecken oder sonstige Pflanzungen zulässig.

## **2.4 Werbeanlagen** (§ 52 LBauO sowie § 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 LBauO)

- 2.4.1 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.
- 2.4.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.4.3 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.4.4 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sind unzulässig.

## **3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

Wie aus dem Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan hervorgeht, werden – über die Festsetzungen von grünordnerischen Pflanzmaßnahmen - keine weiteren Maßnahmen zur Kompensation für einen Eingriff auf privaten Flächen erforderlich. Öffentliche Grundstücke sind ohnehin nicht von eingriffsrelevanten Festsetzungen betroffen.

In einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gau-Algesheim und dem Grundstückseigentümer wird geregelt, dass die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen vom Grundstückseigentümer zu tragen sind.

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

1. Das Plangebiet liegt im großräumigen Landschaftsschutzgebiet "Rheinhesisches Rheingebiet" (Rechtsverordnung vom 17.03.1977; veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S: 227).

### 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:  $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$ . Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Größe der Dachfläche.  
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 Rheinhesen 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 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.
4. 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.
  5. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.
  6. 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.
  7. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchPflG ist dabei zu beachten.
  8. Die Wasserversorgung Rheinhessen GmbH (Bodenheim / Guntersblum) versorgt das Plangebiet mit Wasser. Sollte ein höherer Wasserdruck gewünscht werden, ist zu Lasten des Bauherrn eine Haus-Druckerhöhungsanlage zu erstellen.  
Auf den Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sind zu beachten.
  9. Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PAUL PIES (2006): "*Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Errichtung von 32 Reihenhäusern in Gau-Algesheim*" vom 17.08.2006. Boppard]. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.
  10. Die Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG (RWE - Regionalversorgung RNK) weisen darauf hin, dass die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel werden unter elektrischer Spannung stehen. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit den RWE begonnen werden.
  11. Die derzeit im Keller eines der abzureißenden VOG-Gebäude befindliche Trafostation der RWE soll auf die städtische Parkplatzfläche, unmittelbar östlich der geplanten Garagenreihe, verlegt werden (Regelung im Städtebaulichen Vertrag bzw. über eine Baulast).

## **B. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise**

1. Auf die Aussagen des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftsplan zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Dieser Beitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
2. 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.