



Stadt Gau-Algesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Sporkenheimer Weg“

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Auftraggeber

UBG Projektentwicklungs GmbH & Co. Gau-Algesheim Neunzehnte Beteiligungs KG

Böblinger Straße 29

71229 Leonberg

Telefon: 07152 / 6094-45

Fax: 07152 / 6094-94

E-Mail: info@ubg-leonberg.de

Verfahrensführende Kommune

Stadt Gau-Algesheim

vertreten durch die

Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim

Abt. 3 - Bau- und Umweltschutz

Hospitalstraße 22

55435 Gau-Algesheim

Telefon: 06725 / 910-0

Fax: 06725 / 910-110

E-Mail: info@vg-gau-algesheim.de

Auftragnehmer



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen ist zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und den nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen zu unterscheiden.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen dargelegten Bestimmungen sowie die ergänzenden Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu berücksichtigen.

Für die vorliegend nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Straßenverkehrsflächen gelten ausschließlich die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Sporkenheimer Weg“ dargelegten Bestimmungen. Hinsichtlich des zukünftigen Ausbauzustands der Straßenverkehrsflächen wird hier auf den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gau-Algesheim und dem Vorhabenträger verwiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Ausschließlich zulässig ist das im Durchführungsvertrag vom fixierte Vorhaben: **Tankstelle mit Shop und Waschhalle.**

Als ergänzend zulässig wird in diesem Zusammenhang die Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Vorhaben dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind, bestimmt. Hierzu zählen Geräte- und Sozialräume, Stellplätze sowie überdachte und nicht überdachte Lagerflächen sowie ein Werbe- / Preismast, Fahnen und sonstige Werbeanlagen.

Ebenfalls ergänzend zulässig sind sonstige tankstellenübliche Nebennutzungen, wie z.B. Münzstaubsauger, Reifenluftdruckprüfer.

2 Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,6.

Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden darf.

2.1.2 Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,6.

2.1.3 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.1.3 Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht jedoch innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Schutzstreifens der im Sporkenheimer Weg verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitung der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH.

4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

siehe Planzeichnung

4.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

4.2.1 Die Erschließung des Vorhabensgrundstücks (Anlage von Ein- und/oder Ausfahrten) ist ausschließlich in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Die **Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz** ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel C gesondert abgedruckt.

Hinweis: Die in der Artenliste in Kapitel C aufgeführten Pflanzenarten stellen eine Auswahl der wichtigsten Arten dar. Die Liste ist nicht abschließend und orientiert sich an der Liste „Gehölze für standortgerechte Pflanzungen im Landkreis Mainz-Bingen“ der Kreisverwaltung Mainz-Bingen (geänderte Auflage Mai 2006).

5.2 Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen

5.2.1 **M1** - Sichtschutzzaun und Gehölzpflanzung zur freien Landschaft

Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Vermeidung von Blendwirkungen auf Vögel sind als Maßnahme M1 auf dem in der Planzeichnung festgesetzten 3 m breiten Pflanzstreifen ein 2 m hoher Stabgitterzaun mit blickdichtem Gewebe in gedecktem, einheitlich durchgängigem Farbton (z.B. dunkelgrün, braun) ohne Aufschrift zu stellen und die verbleibende Fläche zur freien Landschaft hin mit einer Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste A in Kapitel C zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Der Sichtschutzzaun ist in diesem Zusammenhang möglichst nah an die südlich an den Pflanzstreifen angrenzende Baugrenze zu setzen, um einen ausreichenden Platz für die Heckenpflanzung zu gewährleisten.

Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der baulichen Hauptnutzung zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

5.2.2 **M2** - Niedrige Gehölzpflanzung an der Bushaltestelle

Zur Begrünung des Vorhabensgrundstücks zur Straßenseite sind Gehölze (max. 0,8 m hoch) mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste B in Kapitel C anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Gehölze sind in einem Abstand von 1 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der baulichen Hauptnutzung zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

5.2.3 **M3** - Pflanzung eines Wallnussbaumes

Als Ausgleich für den Verlust eines Nussbaumes ist auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ein Wallnussbaum (Hochstamm, Stammumfang: mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der baulichen Hauptnutzung zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die darunter liegende Grünfläche ist mit einer Gras- / Krauteinsaat zu begrünen (z.B. mit RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen mit Kräutern“).

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1.1 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 3,00 m² je Werbeanlage zulässig.
- 1.1.3 Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Gesamtgröße von 30 m² gestattet.
- 1.1.4 Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind zulässig:
 - Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 8,00 m, gemessen über Gelände. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
 - die Errichtung eines Werbe- / Preismasts mit Rollband-, Segment- oder LED-Anzeige. Für diesen gilt eine maximale Höhe 11,0 m über Gelände.

C ARTENLISTE DES FACHBEITRAGS NATURSCHUTZ

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend und orientiert sich an der Liste „Gehölze für standortgerechte Pflanzungen im Landkreis Mainz-Bingen“ der Kreisverwaltung Mainz-Bingen (geänderte Auflage Mai 2006).

Angegeben sind die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Pflanzliste A:

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzliste B:

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm

Caryopteris x clandonensis	Bartblume
Spirea spec. (kleinwüchsige Sorte)	Spierstrauch
Potentilla spec. (kleinwüchsige Sorte)	Fingerkraut
Rosa spec. (kleinwüchsige Sorte)	Rose

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**1 Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 Hinweise zum Baugrund / Bodenarbeiten

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3 Hinweise zum Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonen-der Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

4 Hinweise zum Themenfeld Bergbau / Altbergbau

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) hat darauf hingewiesen, dass sowohl das Plangebiet, als auch die Kompensationsfläche im Bereich des auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Ludwigsgrube“ liegen. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen dem Amt jedoch nicht vor.
- Sollte man bei einem Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau empfiehlt das Landesamt spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

5 Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf Fauna und Flora

- Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutperiode, also nicht zwischen 1. März und 30. September, durchzuführen. Rodungen außerhalb dieses Zeitfensters bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.
- Vor Baufeldfreimachung des Geländes sind an zwei Terminen im Abstand einer Woche alle sichtbaren Weinbergschnecken abzusammeln und auf das Flurstück Nr. 388 (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 11 „Auf Lieten“) zu verbringen. Bei der Fläche handelt es sich um die dem Bebauungsplan zugeordnete Ökokontofläche, welche geeignete Lebensraumstrukturen (Gehölzfläche, Raine und Wegeränder) für die Weinbergschnecke aufweist.

- Die Beleuchtung der Tankstelle ist so zu konzipieren, dass eine Einstrahlung in das angrenzende geplante Naturschutzgebiet ausgeschlossen ist.

6 Hinweise zur Lagerung bzw. Verwendung wassergefährdender Stoffe

- Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, weist darauf hin, dass die Lagerung wassergefährdender Stoffe nach der in Rheinland-Pfalz gültigen „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18. April 2017 erfolgen muss.
- In diesem Zusammenhang ist eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe (Schmier- und Kraftstoffe, Lacke etc.) der Fachbehörde gem. § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist eine Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert und/oder verwendet werden sollen.

Die Anzeigepflicht zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht besteht, wenn die Anlage schon nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Baugenehmigung) einer Zulassung bedarf, oder bei oberirdischen Lagerbehältern für Benzin, Heizöl und Dieselmotoren mit einem Rauminhalt von nicht mehr als 1.000 l außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutz-Gebieten.

Dem Bauantrag bzw. der Anzeige sind die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Pläne und Unterlagen beizufügen. Die Errichtung, Unterhaltung, der Betrieb und die Stilllegung dürfen nur entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen (§ 62 Abs. 2 WHG).

7 Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen

7.1 Hinweise zum Überschwemmungsgebiet des Welzbachs

- Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Welzbachs bei einem extremen Hochwasserereignis (sog. Risikogebiet im Sinne des § 73 WHG; hier: nachrichtliches Überschwemmungsgebiet).

Gemäß Artikel 1, Nr. 1 f § 78 b Hochwasserschutzgesetz II, welches zum 5. Januar 2018 in Kraft trat, ist auch in Risikogebieten der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen. Dies bedeutet, dass - analog zu Heizölverbraucheranlagen gem. § 78 c Hochwasserschutzgesetz II - die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. die Erdtanks zur Lagerung der Kraftstoffe) entsprechend hochwassersicher zu errichten sind. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen wird empfohlen.

- Aufgrund der Lage im einstufiggefährdeten Bereich bei extremen Hochwässern wird insbesondere für den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. In diesem Zusammenhang sei auf die einschlägige Literatur verwiesen, wie zum Beispiel:
 - Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: MUFV, Mainz 2008)
 - Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: BMVBS, 5. Auflage, Berlin, Juli 2013)

- Es wird zudem empfohlen, Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

7.2 Bauzeitliche Grundwasserhaltung

- Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzuholen.

7.3 Hinweis zu einem laufenden Wasserrechtsverfahren

- Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz hat mit Schreiben vom 23.10.2017 darauf hingewiesen, dass im Rahmen des noch nicht abgeschlossenen Wasserrechtsverfahrens für die Zutageförderung von Grundwasser aus den Brunnen des Wasserwerks Gaulsheim auch ein Vorschlag für ein neu auszuweisendes Wasserschutzgebiet (WSG) Gaulsheim erarbeitet wurde.

Nach dem ersten Entwurf verläuft die Grenze des WSG (Zone III) entlang des im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftswegs. Danach würden zukünftig Teilbereiche der Verkehrsflächen (Privatstrasse und L420) in der Schutzzone III liegen.

Sollte sich die wasserwirtschaftliche Maßnahme inhaltlich verfestigen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass beim Umbau der Verkehrsflächen die Anforderungen der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten sind.

7.4 Hinweise zum Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser

- Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz hat mit Schreiben vom 23.10.2017 darauf hingewiesen, dass

- unverschmutztes Niederschlagswasser zurückgehalten und möglichst versickert werden sollte, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Oberbodenschicht) z.B. mittels flacher Mulden, erfolgen. Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden.

Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen.

Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.

- eine Versickerung über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) als erlaubnisfrei angesehen werden kann. Für die gezielte Versickerung (Becken, Mulden-Rigolen, Rigolen, Schächte, etc.) ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen. Bei Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflußwirksamer Fläche ist der Erlaubnis Antrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,

Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.

Bei gezielter Versickerung, insbesondere über Rigole und Sickerschächte, ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

8 Hinweise zum Brandschutz

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 - Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr - zu verfahren.
- Grundlage für die Bemessung der Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).
Gemäß Mitteilung vom 20.06.2016 der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH kann im Plangebiet und in einem Umkreis von 300 Metern eine Löschwassermenge von 48 cbm/h über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden.
Eine ggf. hierüber hinausreichende höhere Löschwassermenge muss auf dem Baugrundstück privat vorgehalten werden und ist und die hierbei vorgesehene Maßnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Kreisverwaltung Mainz-Bingen dazulegen
- Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
- Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
- Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

9 Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination von Leitungsarbeiten und Erschließungs- / Baumaßnahmen

- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim erfragt werden.

10 Hinweise der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH

- Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass in der Wegeparzelle 292/3 (Flur 31) eine Versorgungsleitung DN 100 (PVC) liegt. Im direkten Umfeld der Versorgungsleitung ist nach den a.a.R.d.T. ein 4,00 m breiter Schutzstreifen, beidseitig 2,00 m ab Rohrachse, freizuhalten. Dieser Schutzstreifen muss zum Zweck von Reparatur-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten jeder Zeit zugänglich sein; innerhalb des Schutzstreifens sind eine Überbauung und die Bepflanzung der Leitung mit Bäumen und Sträuchern nicht möglich.

11 Hinweise zu archäologischen Denkmäler und Funden

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.
- Des Weiteren sind nachfolgende Ausführungen zwingend in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:
 - Bei der Vergabe vorbereitenden Baumaßnahmen hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für spätere Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese, sofern notwendig, überwacht können. Die Meldepflicht gilt besonders für Maßnahmen zur Vorbereitung von Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag).
 - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Die vorgenannten Absätze entbinden den Bauträger / Bauherrn bzw. die entsprechenden Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.

- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Rein vorsorglich wird darüber hinaus von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

12 Hinweise zu Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

- Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Stadt Gau-Algesheim, noch bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim vor.

Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz hatte jedoch im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung, unter Verweis auf die frühere Nutzung des Plangebiets als Standort einer Gärtnerei, Bedenken hinsichtlich der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geäußert.

Daher fand eine ergänzende umfängliche Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Fachbehörde statt.

Mit Schreiben vom 22.05.2017 teilte die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz letztendlich mit, dass der Teilbereich „Ehemalige Gärtnerei, Gau-Algesheim, Rheinstraße, ehem. Freiflächen“, REGNUM 339 03 019-5009/001-00“ als nicht altlastverdächtig eingestuft wird im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung. Lediglich der Ausbau des stillgelegten oberirdischen Heizöltanks ist gutachterlich zu begleiten.

- Mit Schreiben vom 23.10.2017 hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz vorsorglich darauf hingewiesen, dass
 - sich unmittelbar an den Planungsbereich angrenzend die ehem. Betriebsfläche einer Gärtnerei befindet. Zu dieser liegen der Fachbehörde jedoch nur sehr wenige Informationen vor, so dass eine bodenschutzrechtliche Bewertung der Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich ist. Eine Beeinflussung des Planungsbereichs durch die Fläche lässt sich nach derzeitigem Kenntnisstand deshalb nicht beurteilen.
 - sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich die „Ablagerungsstelle Gau-Algesheim, Alter Sportplatz“, REGNUM 339 03 019- 0210 / 000 - 00 (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 31, Flurstück 360) befindet. Die Altablagerung ist als nicht altlastverdächtig eingestuft im Hinblick auf eine Nutzung als Park-/Freizeitfläche (Sportplatz). Die lagemäßige Abgrenzung der Altablagerung gilt

nur als teilweise sicher. Ob und falls ja inwieweit die Altablagerung den Planungsbereich beeinflusst, kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beurteilt werden.

- sich südlich des Planungsbereichs das ehemalige Fabrikgelände der Fa. Avenarius befindet. Die wahrscheinliche Grundwasserfließrichtung wird mit Nord bzw. Nordwest angenommen, also in Richtung Planungsbereich. Aussagekräftige Erkenntnisse zu einer möglichen Belastung des Grundwassers im Abstrom des ehemaligen Betriebsgeländes liegen der Fachbehörde bislang jedoch nicht vor. Eine Beeinflussung des Grundwassers und somit des Planungsbereichs durch das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Avenarius kann nach derzeitigem Kenntnisstand gleichwohl nicht ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund weist die Fachbehörde auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hin. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.

13 Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung

- Aufgrund von Hinweisen, wurde das Vorhabensgebiet mit Hilfe einer Luftbilddauswertung auf die mögliche Kontamination mit Sprengbomben-Blindgängern durch die UXO PRO Consult UG (Berlin) untersucht.

Die von UXO PRO Consult durchgeführten Archiv- und Datenbankrecherchen haben ergeben, dass innerhalb des Erkundungsgebiets und dessen Nahbereich den vorliegenden Luftaufnahmen zufolge keine Sprengbomben gefallen sind. Im Zentrum des Erkundungsgebiets sind jedoch ein dreiarmiger Deckungsgraben und Schützenlöcher zu beobachten, die gemäß gängiger Praxis eine mögliche Kontamination des Bodens mit Kampfmitteln begründen. In derartigen Graben- und Schützenstellungskonstruktionen wurden regelmäßig kurz vor oder nach Kriegsende Waffen, Handsprengkörper oder aufgefundene andere Blindgänger entsorgt und mit Erdreich überdeckt. Hieraus ist zu schlussfolgern, dass wegen Verschiebungen des Grundes und zusätzlich aufgrund unvermeidbarer Verzerrungen der Luftbilder innerhalb eines Sicherheitsradius von 20 Metern um die entsprechenden Strukturen mit möglichem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist.

14 Ausschluss des Nachtbetriebs einer Tankstelle

- Zur Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan erstellt (FIRU GfI, Kaiserslautern, September 2016). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der Betrieb der geplanten Tankstelle nördlich der Rheinstraße im Tagzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Vorhabens nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führt. In der Nacht wird durch den Betrieb der Tankstelle der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung überschritten. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachtbetrieb einer Tankstelle daher auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens auszuschließen.

15 Hinweise zu straßenverkehrlichen Rahmenbedingungen

- Der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Worms hat mitgeteilt, dass unter Beachtung der bestehenden Verkehrsbelastung auf der Rheinstraße, es der zu erwartende Zufahrtsverkehr durch die geplante Nutzung es unumgänglich macht, auf der L 420 eine separate Linksabbiegespur herzustellen. Hierzu muss eine vorhandene Querungshilfe beseitigt und zur Gewährleistung einer gesicherten Querung für Fußgänger und Radfahrer eine Fußgängersignalanlage errichtet werden. In diesem Zusammenhang sind folgende Verfahrensschritte durchzuführen bzw. zu veranlassen, wobei die Genehmigung bzw. Freigabe aller Planungen dem LBM Worms unterliegt:
 - Erstellung einer detaillierten Straßenplanung incl. Markierungs- und Beschilderungsplänen;
 - Erstellung aller verkehrstechnischen Unterlagen - u.a. Signallageplan und Signalzeitenplan durch ein in Abstimmung mit dem LBM beauftragtes Fachbüro;
 - Beantragung und Herstellung eines Stromanschlusses mit eigenem Zähler für die Signalanlage;
 - Erstellung der Verkehrsführungspläne während allen Bauphasen als Basis für die Arbeitsstellenabsicherung;
 - Beantragung aller erforderlichen Genehmigungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens. Hierzu zählt insbesondere auch die Verkehrsbehördliche Anordnung zur Errichtung der Signalanlage und der Markierung und Beschilderung;
 - Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung, Feststellung und Abrechnung aller Leistungen und Überwachung der Gewährleistung;
 - Durchführung / Beauftragung aller erforderlichen Gutachten und Prüfungen vor, während und nach der Ausführung der Bauleistungen durch eine „RAP-Stra“ zugelassene Prüfstelle. Die Ergebnisse der Prüfungen haben den einschlägigen Richtlinien zu entsprechen (Einhaltung der Grenzwerte) und sind der Master-Straßenmeisterei Bingen unverzüglich vorzulegen.
- Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass
 - den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der L 420 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt wird;
 - durch eine entsprechende Beschilderung sichergestellt wird, dass eine Grundstücksausfahrt aus dem Plangebiet auf die L 420 in Richtung Ingelheim / A60 unterbunden wird;
- Daneben wurde anlässlich eines Abstimmungstermins am 18.08.2016 festgehalten, dass
 - der LBM Worms im Rahmen einer Ermessensentscheidung einer Reduzierung der im Landesstraßengesetz dargelegten Bauverbotszone derart ausnahmsweise zustimmt, dass die straßenseitige Baugrenze in einem Abstand von 9,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße verlaufen darf. Darüber hinaus wurde es als zulässig erachtet, dass in dem Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und dem Fahrbahnrand der Landesstraße Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze grundsätzlich zulässig sind.

- Losgelöst hiervon bedürfen grundsätzlich die Errichtung, die Änderung sowie eine andere Nutzung einer baulichen Anlage der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

16 Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (http://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5, Stand 03/2018) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Gemäß der Radon-Prognosekarte ist für weite Bereiche des Stadtgebiets von Gau-Algesheim mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
 - radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
 - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für Fragen zu baulichen Maßnahmen zur Radonprävention steht darüber hinaus das Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung.

17 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim, Abt. 3 -

Bau- und Umweltabteilung (Hospitalstraße 22, 55435 Gau-Algesheim) eingesehen werden.

- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Gau-Algesheim den

.....

Dieter Faust
(Stadtbürgermeister)