



**LEGENDE**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**

0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)  
 0.8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)  
 GR Größe der Grundfläche als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)  
 Ghmax Gebäudehöhe als Höchstmaß  
 Thmax Traufhöhe als Höchstmaß  
 II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 a1/a2 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen)  
 nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

□ Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)**

□ Flächen für den Gemeinbedarf  
 Kindertagesstätte

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:**  
 Kindertagesstätte

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

□ Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen  
 □ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich  
 P Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche  
 f Zweckbestimmung: Fußweg  
 WW Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg  
 — Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

□ Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
 ○ Zweckbestimmung: Rückhalte- und Versickerungsflächen

**HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

— vorhandene oberirdische 20kV-Leitung

**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

□ öffentliche Grünfläche  
 □ Zweckbestimmung: Spielplatz

**FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

□ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 M Maßnahmen gemäß Fachbeitrag Naturschutz -Beispiel- (siehe Textl. Festsetzungen)

**VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)**

□ Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen der Bahnlinie Lärmpegelbereich IV -Beispiel- (siehe Textliche Festsetzungen)

**FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**

□ Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 ● zu erhaltender Baum  
 ● zu pflanzender Baum

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 a BauGB)**

— Überschwemmungsgebiete Weibach (festgesetzt)  
 ○ Überschwemmungsgefährdetes Gebiet Weibach (nachrichtlich)  
 — Schutzstreifen gem. § 31 Abs. 1 Nr. 1 LWG

**SONSTIGES**

— Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 28-45° Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) -Beispiel-  
 SD Satteldach  
 WD Walmdach  
 ZD Zeltdach  
 PD Pultdach  
 □ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
 □ hier: Gemeinschaftsstellplätze  
 — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**INFORMATIVE PLANKENZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

— vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**  
 Der Rat der Stadt Gau-Algesheim hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

**2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:**  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 9/2021 vom 04.03.2021.

**3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG:**  
 3a. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.03.2021 bis zum 02.04.2021.  
 3b. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
 Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 02.04.2021.  
 3c. **BERATUNG UND BESCHLUSS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**  
 Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Stadt zugänglich gemachten Bedenken, Anregungen und Hinweise hat der Stadtrat gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2021 und ergänzend am 29.09.2021 beraten und beschlossen den Bebauungsplan öffentlich auszulegen.

**4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG:**  
 4a. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
 Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 40/2021 vom 07.10.2021 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 14.10.2021 bis zum 15.11.2021 öffentlich aus.  
 4b. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
 Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 15.11.2021.  
 4c. **BERATUNG UND BESCHLUSS EINER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**  
 Über die im Rahmen der Offenlage der Stadt zugänglich gemachten Bedenken, Anregungen und Hinweise hat der Stadtrat gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 24.11.2021 beraten und beschlossen.

**5. SATZUNGSBESCHLUSS:**  
 Aufgrund des § 24 GemO und § 88 LBauO hat der Stadtrat die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 24.11.2021 als Satzung beschlossen.  
 Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB hat der Stadtrat nach vorangegangener Prüfung, dass die vorliegende Planung die aktuelle und sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander widerspiegelt, den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am 24.11.2021 als Satzung beschlossen.

Stadtbürgermeister

**6. AUSFERTIGUNG:**  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.  
 Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.  
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.  
 Gau-Algesheim, den.....

Stadtbürgermeister

**7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN:**  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am .....

Stadtbürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Bundesgesetz**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

**Landesgesetz**

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP) vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesstraßengesetz (LStroG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beihelt sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB, einschließlich der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Gau-Algesheim und der Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind beigefügt.



**STADT GAU-ALGESHEIM**  
 BEBAUUNGSPLAN  
 "IN DER EICHENBACH, 1. Änderung"  
 M 1:1000 | Satzungsfassung

**STADTPLANUNG**  
 LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH  
 Bruchstraße 5  
 67655 Kaiserslautern  
 Telefon 0631 / 36158 - 0  
 Dipl. Ing. Peter Riedel buero@bbp-kl.de  
 Dipl. Ing. Walter Ruppert Web www.bbp-kl.de

**BBP**