



Stadt Gau-Algesheim

Bebauungsplan „In der Eichenbach“

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

Erstellt im Auftrag der
Stadt Gau-Algesheim

durch



**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

Kaiserslautern im September 2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

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

1.1 WA =Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 31 BauGB):

- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.4 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)

siehe Planzeichnung

2.1.1 In Nutzungsschablone C sind der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)

siehe Planzeichnung

2.2.1 In Nutzungsschablone C sind der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

siehe Planzeichnung

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

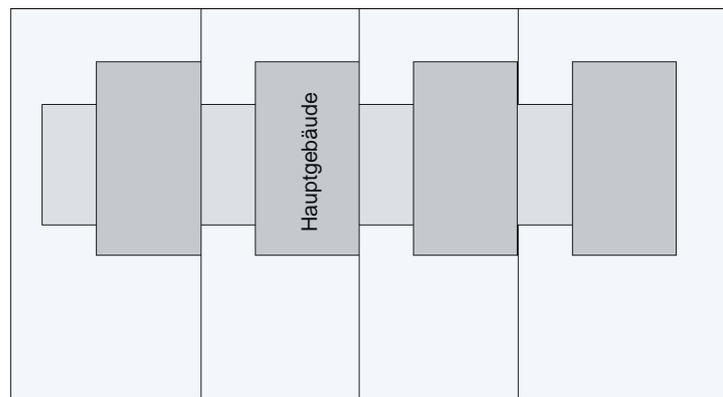
- 2.4.1 Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zu messen in Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, bestimmt.
- 2.4.2 Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (Thmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Die zulässige max. Traufhöhe ist auf allen Traufseiten einzuhalten.
- 2.4.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Ghmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).
- 2.4.4 Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.
- 2.4.5 In den Nutzungsschablonen A, B, C, D, E und H werden folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt:
- Gebäude mit geneigten Dächern:
 - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,00 m.
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 11,50 m.
 - Gebäude mit einhüftigen Dächern (Pulldach):
 - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,00 m.
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 8,50 m.
 - Gebäude mit Flachdächern (incl. Attika) (nur Nutzungsschablone E):
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 7,00 m.
- 2.4.6 In der Nutzungsschablone F werden folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt:
- Gebäude mit geneigten Dächern:
 - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 9,00m
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 13,00 m
 - Gebäude mit einhüftigen Dächern (Pulldach):
 - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 9,00 m.
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 11,00 m.

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

Hinweis: Die zulässigen Hausformen sind in der Planzeichnung dargestellt.

- 3.1.1 Im Bereich der Nutzungsschablonen A, B, C sowie F, G und H wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise a₁ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgelegt: Die Hauptgebäude müssen, bis auf das östlich gelegenste Hauptgebäude der Bauzeile, auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Von der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Die Gebäude einer Bauzeile sind durch in gleichem Rhyth-

mus dazwischen gestellte Garagen aneinander zu bauen (Kettenhausbebauung).



Erläuterungsskizze: Kettenhausbebauung

- 3.1.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise a_2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgelegt: Zulässig sind analog zur offenen Bauweise Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 3.1.4 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

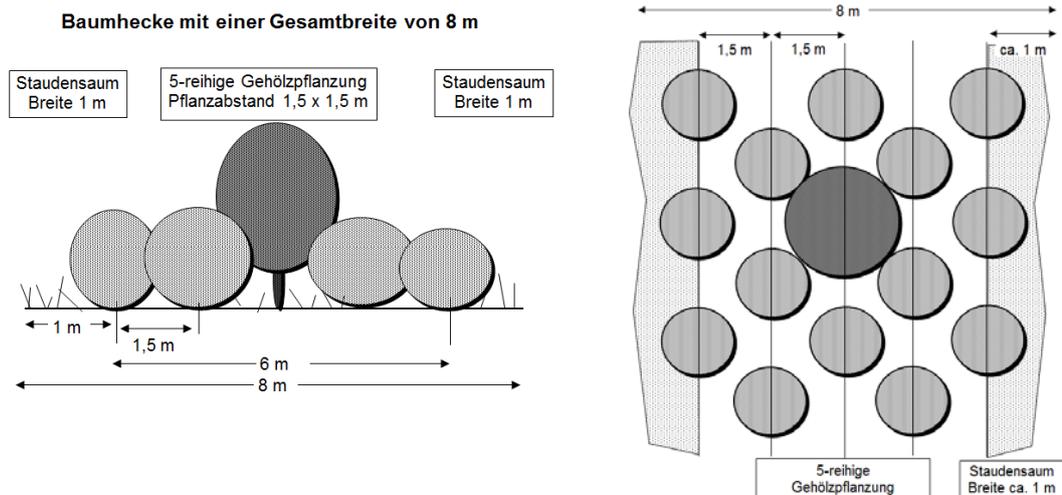
4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter sowie Fahrradabstellanlagen.
- 4.1.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ausgenommen hiervon ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports auf der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche.
- 4.1.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1.1 In Einzelhäusern sind im Bereich der Nutzungsschablonen A und B max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 5.1.2 In Doppelhäusern ist im Bereich der Nutzungsschablone B je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.
- 5.1.3 In Hausgruppen (Nutzungsschablone C) sowie in Kettenhäusern (Nutzungsschablone D) ist je Wohngebäude max. 1 Wohnung zulässig.
- 5.1.4 Im Bereich mit Nutzungsschablone F sind je Wohngebäude max. 7 Wohnungen zulässig.

- 6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**
siehe Planzeichnung
- 7 Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
siehe Planzeichnung
- 8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
siehe Planzeichnung
- 9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
siehe Planzeichnung
- 10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bzw. i. V. m. öffentlichen Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 20 BauGB i.V.m. §§ 9 Abs. 1 Nr. 14, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 10.1 Die Pflanzliste des Fachbeitrags Naturschutz** ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel D gesondert abgedruckt.
Hinweis: Die in der Artenliste in Kapitel D aufgeführten Pflanzenarten stellen eine Auswahl der wichtigsten Arten dar.
- 10.2 Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen**
- 10.2.1 M1 - Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Westen)**
- Es sind auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche 2- bis 5-reihigen Hecken gemäß Artenliste anzupflanzen (Pflanzliste A, Kapitel D) und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
 - Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 Pflanze / 2,25 m², siehe nachfolgende schematische Zeichnung für eine 5-reihige Hecke). Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
 - Die Flächen, in der Leitungen liegen, die die Regenrückhaltebecken verbinden, sind in einer Breite von ca. 3 m gehölzfrei zu gestalten und mit einer Gras- / Krauteinsaat zu begrünen (z.B. mit RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen mit Kräutern“) und extensiv zu pflegen.
 - Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens zu erfolgen.



10.2.2 **M2** - Naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken

- Die Retentionsbecken sind landschaftsgerecht als Erdmulde auszugestalten und mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung anzusäen. Im Randbereich der Mulde sind auf den Böschungen 2- bis 3-reihige Hecken aus Arten der beigefügten Pflanzliste (Pflanzliste A, Kapitel D) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen.
- Die Fläche ist extensiv zu pflegen (Mahd der Flächen maximal 3-mal im Jahr). Eine aus wasserwirtschaftlichen Gründen gegebenenfalls erforderliche Räumung der Mulden ist nur in den Monaten Oktober - Februar zulässig.
- Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens zu erfolgen.

10.2.3 **M3** - Begrünung des Spielplatzes

- Es sind auf dem im Bebauungsplan gekennzeichnetem Kinderspielplatz randlich 2- bis 4-reihige Hecken und ein Laubbaum aus Arten der beigefügten Pflanzliste (Pflanzliste B, Kapitel D) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen.
- Die übrigen Flächen sind mit einer Gras- / Krauteinsaat zu begrünen (z.B. mit RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen mit Kräutern“) und extensiv zu pflegen.

10.2.4 **M4** - Erhaltung von Obstbäumen

- Es sind die entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume (Obstbäume) zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu sichern und langfristig durch Erhaltungsschnitt zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.
- Anzahl: 3 Stück:

10.2.5 **M5** - Pflanzung von Straßenbäumen

- An den dargestellten Standorten entlang der Erschließungsstraßen ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum gemäß beigefügter Pflanzliste (Pflanzliste C, Kapitel D) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Mindestanforderung an das Pflanzgut: Dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Der Baumstandort muss mindestens 2,0 x 2,0 m groß sein und fachgerecht aufgefüllt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle, abgestorbene oder kranke Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- Vom Pflanzstandort darf zur Errichtung von Grundstückszuwegungen und -zufahrten um max. 4 m abgewichen werden.
- Anzahl: 19 Stück

10.2.6 **M6** - Gestaltung der Grundstücke (ohne Planeintrag)

- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke ist je Grundstück mindestens ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Pflanzliste (Pflanzliste D, Kapitel D) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dafür sind die Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und mit einer Gras- / Krauteinsaat zu begrünen (z.B. mit RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen mit Kräutern“).
- Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

10.2.7 **M7** - Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Norden)

- Als Maßnahme M7 sind auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstreifen mindestens 50 % der Fläche mit gebietsheimischen Arten gemäß der Pflanzliste (Pflanzliste D, Kapitel D) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die gesetzlich vorgegebenen Pflanzabstände sind zu beachten. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatz-verpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

11 **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

11.1.1 Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB wie folgt zugeordnet:

- den Erschließungsflächen: die Maßnahmen M1, M2, M3, M4, M5.
- den Baugrundstücken: die Maßnahmen M6 und M7 sowie die dem Bebauungsplan zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme „M8 extern“ (bestehend aus den städtischen Ökopoolflächen (Flur 2 Nr. 165/4; Flur 4 Nr. 12; Flur 5 Nr. 43; Flur 6 Nr. 97, 98/1, 324/1, 325/1, 378/3, 379/1, 383/2, 383/3; Flur 7 Nr. 3, 4/1, 39/1, 39/4, 57/1, 57/2, 188, 203/1, 203/5, 204/1, 204/5, 206/5, 207/5, 218/1, 218/5, 221/1, 221/5, 222/1, 225/6, 225/7; Flur 9 Nr. 237, 238; Flur 30 Nr. 118, 120/2, 125, 126 und weiteren Flächen, die, vertraglich gesichert, seitens der Stiftung „Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ zur Verfügung gestellt werden).

12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 12.1.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht „L“ umfasst folgende Befugnisse: Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Gau-Algesheim zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen Leitung zur Ein- und Durchleitung von Niederschlagswasser.

13 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 13.1.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Büroräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches ¹⁾
IV	40	35
V	45	40

¹⁾An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

- 13.1.2 Die erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind für jedes Gebäude mit Berücksichtigung der Größe der Außenflächen, der Raumnutzungen, der Raumgrößen und der Fassadenorientierung zur Schallquelle individuell zu bestimmen.
- 13.1.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

14 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 14.1.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

15 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)

15.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

hier: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

- 15.1.1 Teile des Plangebiets liegen innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Welzbachs (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes).

Räumliche Abgrenzung siehe Planzeichnung.

15.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

hier: Anordnungen in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet

- 15.2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III eines abgegrenzten, noch nicht durch Rechtsverordnung festgestellten Trinkwasserschutzgebietes zugunsten der Stadtwerke Bingen (Festsetzungs-Nr.: 402160165, Name: Bingen-Gaulsheim) (Stand 06/2018).

Hinweis: Die seitens der Wasserbehörden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise sind daher grundsätzlich auch bei der vorliegenden Planung zu beachten (siehe hierzu auch *Punkt 5 in Kapitel C*).

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

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

Der räumliche Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachaufbauten und Zwerchhäuser

- 1.1.1 In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten inklusive der Breite von Zwerchhäusern max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

1.2 Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern und Fassaden

- 1.2.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hinweis: Siehe hierzu ebenfalls Beschreibung Maßnahme M6.

- 2.1.2 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

- 3.1.1 Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 4.1.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit in den Nutzungsschablonen A, B, C, D, F und G, 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich-rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind.
- 4.1.2 Für sonstige Nutzungen ist entsprechend der jeweiligen Nutzung, die in der „Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ (Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, 24.07.2000) angeführte Stellplatzrichtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

C 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.
- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

2 Baugrunduntersuchung

- Die Anforderungen der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 sowie DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Im Hinblick auf den Straßenbau ist davon auszugehen, dass das zu erstellende Erdplanum nach dem Abschieben des Oberbodens im steifen bis halbfesten Lehm liegt, und somit - vor allem in Nassperioden - die Mindestanforderung an die Tragfähigkeit von $E_{v2} > 45 \text{ MN/m}^2$ möglicherweise nicht immer erreicht wird. Deshalb ist ein zumindest bereichsweise erforderlicher Einbau eines Bodenaustauschpaketes von geschätzt 20-30 cm einzukalkulieren.

Die Erfordernis und der Umfang sollte dann zusammen mit dem Bodengutachter direkt vor Ort festgelegt werden.

Auf dem Erdplanum bzw. dem eingebauten Bodenaustauschpaket kann dann entsprechend den anzusetzenden Bau- bzw. -Belastungsklassen gemäß den geltenden Richtlinien (z.B. RStO) der Straßenbau durchgeführt werden.

Für die Bebauung ist von geringen bis mittleren Tragfähigkeiten es bindigen Untergrundes, je nach Fundamentierung, Baukörper, Einbindetiefe etc. in einer Größenordnung von 100 - 150 kN/m² bei Gründungen von nicht unterkellerten Bauwerken innerhalb des Lehms auszugehen.

Bei tieferen Gründungen (z.B. Unterkellerungen) in den mehr sandigen Lehmen ist von einer Größenordnung von 150 - 200 kN/m² auszugehen.

Im Falle von Unterkellerungen werden jedoch Abdichtungsmaßnahmen gegen zeitweise aufstauende Sickerwässer erforderlich.

Für die einzelnen Bauvorhaben sind deshalb entsprechend abgestimmte Baugrundgutachten dringend anzuraten.

Weitergehende Hinweise - insbesondere hinsichtlich Kanalbau und Entsorgung - können dem Baugrundgutachten entnommen werden.

3 Schutz des Oberbodens

- Die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten.
- Insbesondere Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden.
- Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen.

4 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

- Gem. § 46 LNRG sind insbesondere an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen höhere Abstände einzuhalten.

5 Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen

5.1 Hinweise zum Überschwemmungsgebiet des Welzbachs

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

Gemäß § 78 c WHG ist auch in Risikogebieten der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen. Dies bedeutet,

- dass eine Errichtung von Heizölverbraucheranlagen verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Das Vorhaben ist spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen der zuständigen Behörde anzuzeigen.
- dass Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden sollten. Diese angepasste Bauweise lässt sich beispielsweise erreichen, durch einen Verzicht des Kellergeschosses und/oder Höherlegung des Eingangsbereichs, durch die Ausstattung von Gebäudegründungen und Kellerbereichen mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser.

In diesem Zusammenhang sei ergänzend 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)

5.2 Hinweise zu Anlagen innerhalb der Uferlinie des Welzbachs

- Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Welzbach (Gewässer III. Ordnung).

In diesem Zusammenhang bedarf im Regelfall gemäß § 21 LWG die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie des Gewässers entfernt sind, der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen.

5.3 Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet „Bingen-Gaulsheim“

- Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem zugunsten der Stadtwerke Bingen abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet - Zone III (Festsetzungs-Nr.: 402160165, Name: Bingen-Gaulsheim) befindet.

Zum Schutz des Grundwassers sind insbesondere die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise zu beachten:

- Das Versickern von Niederschlagswasser mittels unterirdischer Versickerungsanlagen (insbesondere Versickerungsschächte und Rigolen) ist nicht zulässig ebenso eine Beckenversickerung. Statthaft ist eine breitflächige Versickerung, verbunden mit den hydraulischen Grundlagen gem. ATV-A 138, unter der Einhaltung der Vorgabe $AU / AS \leq 5$
- Das Verwenden von Bodenmaterial und sonstigen mineralischen Abfällen (z.B. Bau- und Abbruchabfälle sowie hieraus hergestellter Recyclingbaustoffe) zur Herstellung technischer Bauwerke ist verboten. Ausgenommen hiervon sind mineralische Abfälle, deren Schadstoffgehalte die Zuordnungswerte Z 1.1 nach den Technischen Regeln der LAGA M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" einhalten.
- Beim Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsanlagen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu beachten.

- Sollte die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) vorgesehen werden, muss ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

5.4 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.

5.5 Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

- Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig. Dem Straßenentwässerungssystem der K 13 dürfen grundsätzlich ebenfalls keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- Hof- und Wegeflächen aus dem öffentlichen als auch dem privaten Bereich sollte zurückgehalten und möglichst breitflächig versickert werden, 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.
- Die Versickerung über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) kann auf privaten Grundstücken als erlaubnisfrei angesehen werden.
- Bei Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.
- Bei Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser ist gedrosselt über einen Rückhalteraum, der für ein 50-jährliches Regenereignis zu bemessen ist, einzuleiten. Versickerungsanlagen sind ebenfalls auf diese Jährlichkeit zu bemessen.
- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.

5.6 Hinweise zu Brauchwasseranlagen

- Sofern eine Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung vorgesehen ist, gelten nachfolgenden Hinweise:
 - Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;

- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift / Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Gemäß TrinkwV gilt eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt. Darüber hinaus ist auch dem örtlichen Wasserversorger die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

6 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) liegen weder bei der Stadt Gau-Algesheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung vor.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz vorsorglich darauf hingewiesen, dass hierdurch entstandenen Belastungen im Untergrund vorhanden sein können.

- Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist daher die Fachbehörde umgehend zu informieren (siehe auch § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

7 Archäologische Denkmäler und Funde

- Mit Schreiben vom 03.04.2018 hat die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Fund einer römischen Münze bekannt ist und somit das Vorhandensein weiterer archäologischer Funde nicht ausgeschlossen werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist zum einen der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie anzuzeigen, zum anderen empfiehlt die Fachbehörde eine möglichst frühzeitige geomagnetische Prospektion des Geländes, um spätere Bauverzögerungen vermeiden zu können.

Sollten archäologische Befunde angetroffen werden, sind diese durch die Fachbehörde wissenschaftlich zu dokumentieren und auszugraben, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz § 21 zum Tragen kommt.

- Darüber hinaus sind nachfolgende Ausführungen als Auflagen in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
 - 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 Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

8 Bergbau / Altbergbau

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die dem Bebauungsplan zugeordneten städtischen Ökopoolflächen im Bereich des auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Ludwigsgrube“ liegen. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen der Fachbehörde nicht vor.
- Aus den bei der Fachbehörde vorhandenen Unterlagen zu dem Bergwerksfeld geht hervor, dass für die in Rede stehenden Gebiete kein ehemaliger Bergbau und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht dokumentiert ist. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen des Landesamts für Geologie und Bergbau keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Daher wird, sollte man bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

9 Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

- 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 - Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen“) 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. Auf den Leitungstrassen dürfen grundsätzlich keine Baumpflanzungen vorgenommen werden.

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihre Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Bei der Anlage der Versickerungsflächen sowie Pflanzungen im nördlichen Bereich sind der Verlauf der 20kV-Leitung sowie insbesondere die Maststandorte zu berücksichtigen.
- 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 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.
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.
- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).
- Nach DVGW Arbeitsblatt 405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
- Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen.
- Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

11 Hinweise zur Aufstellung von Abfallsammelbehältern

- Die beiden Sackgassen im Nordosten sowie die Sackgasse im Südwesten des Plangebietes können nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, da keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.
- Die Abfallsammelbehälter der betroffenen Grundstücke sind daher am Abfuhrtag in den Kreuzungsbereichen mit den jeweiligen Querstraßen zur Abholung bereitzustellen. Die Abfallsammelbehälter sind so zu platzieren, dass eine Beeinträchtigung

gung des Fußgänger- und des Straßenverkehrs ausgeschlossen ist. Es wird empfohlen, einen Abstellbereich für die Aufstellung am Abholtag im Kreuzungsbereich vorzusehen.

12 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://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2013) 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/m³ 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 im Plangebiet 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 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 Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) erforderlich sind. Kurzzeitmessungen sind 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.
- Bei einem Untergrund mit einer Radonkonzentration von über 100.000 Bq/m³ geht man davon aus, dass ohne besondere bauliche Vorkehrungen die Radonkonzentration in der Raumluft des Gebäudes den vom Bundesgesundheitsministerium für Neubauten empfohlenen Richtwert von 100 Bq/m³ wahrscheinlich überschreiten wird. Effiziente und preiswerte Maßnahmen zum Schutz gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Künftige Bauherren sollten darüber informiert und damit die Möglichkeit erhalten, schon frühzeitig entsprechende Vorsorgemaßnahmen einzuplanen.

Wirkungsvolle Vorsorgemaßnahmen bedeuten je nach Ausgangslage häufig keine wesentlichen Kosten. Entsprechend der Ausgangslage ist es zweckmäßig, die Radonprävention mit unterschiedlichem Aufwand zu betreiben. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ ist eine durchgehende Beton-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel für den Schutz vor Radon ausreichend.

Besondere Maßnahmen bei Radonkonzentrationen im Boden über 100.000 Bq/m³ sind z.B.:

- Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss
 - Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich
 - Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).

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.

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

- Die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen ggf. notwendige Rodung von Bäumen, Sträuchern und Gebüsch als potentielle Vogelnistgehölze ist außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Abweichungen davon sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Zum Schutz besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich sind für die an die Arbeitsfelder angrenzenden Gehölzbestände Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten.
- Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind für die an den Arbeitsbereich angrenzenden Gehölze Schutzmaßnahmen, z.B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä. zu treffen.
- Die Anlage von Baustelleneinrichtungen (Bauwagen, Materiallager, Maschinenstellplatz, etc.) darf nur innerhalb der Bauflächen bzw. auf bereits befestigten Flächen, nicht aber im Bereich der geplanten Grünflächen und der Flächen für die Regenrückhaltebecken und insbesondere nicht in den westlich und nördlich angrenzenden Flächen des geplanten Naturschutzgebietes erfolgen.
- Um die Beeinträchtigung der Vogelarten durch Straßenbeleuchtung zu minimieren, ist darauf zu achten, dass eine Einstrahlung in das angrenzende geplante Naturschutzgebiet ausgeschlossen ist.
- Die Bereiche der Stellflächen sind zur Reduzierung der Versiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, offenfugiges Pflaster) zu befestigen. Durch die Verwendung einer wasserdurchlässigen Befestigung für den Bereich der Stellplätze werden die Neuversiegelung und damit der Verlust von Flächen für die Versickerung in diesem Bereich reduziert.
- Zur Gewährleistung der Umsetzung der landespflegerischen Auflagen ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Die Umweltbaubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung.

Schwerpunkte sind die Bereiche:

- Biotop- und Artenschutz
- Gewässerschutz / Wasserhaltungsmaßnahmen
- Rekultivierung/Renaturierung
- Oberbodenschutz- / -sicherung
- Rodung / Baufeldfreimachung
- Immissions-, Emissionsschutz
- Bautabuzeiten
- Umsetzung grünordnerischer Auflagen

Die Überwachungsergebnisse sind so aufzubereiten und zu dokumentieren, dass der Vorhabensträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

14 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

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

D PFLANZLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

Pflanzliste A, westliche Gebietseingrünung:

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Bäume 1. Ordnung

Quercus Robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Tilia cordata Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Wildkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 150-200 cm

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe

Pflanzliste B, Begrünung des Spielplatzes

Bäume im Süden

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Eberesche
---------------------------	-----------

Sträucher für Blühhecke im Osten

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 150-200 cm

Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer campestre	Feldahorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch

Sträucher für Randeingrünung im Westen und Norden

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss

Pflanzliste C, Bäume im Straßenraum

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer monspessulanum	französischer Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Stadtbirne
Robinia pseudoacacia ‚Umbraculifera‘	Kugel-Robinie

Pflanzliste D, Gehölze für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
	Obstbäume

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
	einfach blühende Ziergehölze

Pflanzliste E, Gehölzplantungen M7

Sträucher

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung 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.

Ausgefertigt:

Gau-Algesheim den

.....

Dieter Faust
(Stadtbürgermeister)