

# **BEBAUUNGSPLAN 'IN DER SANDKAUT' (2.ÄNDERUNG)**

**Stadt Gau-Algesheim**

## **BEBAUUNGSPLANTEXT**

Fassung gem. Satzungsbeschluss vom 30.10.2006

geändert durch Satzungsbeschluss der 1. Änderung vom 10.12.2007

geändert durch Satzungsbeschluss der 2. Änderung vom 25.08.2008

---

| <b>Inhalt:</b>  | <i>Seite</i> |
|---|--------------|
| <b>I. Rechtsgrundlagen .....</b>  | <b>2</b>     |
| <b>II. Textliche Festsetzungen .....</b>  | <b>3</b>     |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) .....   | 3            |
| 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....  | 13           |
| 3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen .....   | 14           |
| <b>III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen /<br/>    nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....</b> | <b>15</b>    |
| <b>IV. Hinweise.....</b>  | <b>15</b>    |



**DÖRHÖFER & PARTNER**  
**Bauleitplanung • Landschaftsplanung • Objektplanung**  
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18  
e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

---

## **I. RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das erste Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 10.12.2007 (BGBl. Teil I S. 2873)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20 S. 387f.)
- **Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten** vom 18.07.2005 (GVBl. Nr. 17 S. 323f.)
- **Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft** vom 19.12.2006 (GVBl. Nr. 22 S. 447f.)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl. Teil I S. 3180)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. Teil I Nr. 26, Seite 1224ff)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

## **II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

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

**WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 1. Wohngebäude

Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

**MI - Mischgebiet** (§ 6 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1. Wohngebäude

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen

Nr. 5 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden.

Nicht zulässig in diesen Gebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten auch außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

**1.1.2 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB:**

Eine Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Mischgebiete auf den Grundstücken Nr. 7 bis Nr. 13 und Nr. 34 bis Nr. 47 ( bzw. Flurst.-Nrn. 856 bis 864, 873 bis 884, 877 und 888) ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn sämtliche besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nach Ziffer 1.13.1 [Lärmschutzwand an der Ostseite des Anwesens des Obsthofes; Kombination aus Lärmschutzwall- und -wand-Elementen süd-südöstlich des Obsthofes, Lärmschutz-(Riegel-)Bebauung im Nordosten des Wohngebietes sowie im Bereich der Planstraße ('Torhaus')] errichtet sind. Als Errichtung in diesem Sinne gilt hinsichtlich der Gebäude der Lärmschutzbebauung und des Torhauses die Fertigstellung des Rohbaus sowie die Fertigstellung der Dacheindeckung. Diese Festsetzung gilt naturgemäß nicht für die Teile der Baugebiete, die eben der Herstellung dieser Lärmschutzfunktionen dienen.

"Eine Ausnahme von dieser Vorgabe kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Die Stadt Gau-Algesheim ist Grundstückseigentümerin der für die oben genannten Anlagen und / oder hat einen Vertrag mit allen Grundstückseigentümern dieser Anlagen abgeschlossen, in dem

- die Fertigstellung der Anlagen im oben festgelegten Sinne zu einem Zeitpunkt gewährleistet sein muss, der nicht mehr als 9 Monate später als der Zeitpunkt der zu gewährenden Ausnahme liegt
- die Bautätigkeit für die Lärmschutz-(Riegel-)Bebauung) bereits soweit aufgenommen wurde, dass mit der Fundamentierung begonnen worden ist."

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)*

**1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)**

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)*

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

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

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)*

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Bezugspunkt ist überwiegend jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an dem im Plan bezeichneten Bezugspunkt (sofern vorhanden), ansonsten gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin).

*Ausnahme:* Bezugspunkt bei den tieferen MI-Grundstücken westlich der Planstraße (Nrn. 46 und 47 bzw. Flurst.-Nrn. 876 und 877) ist die mittlere Höhe des natürlichen, durch den Baukörper angeschnittenen Geländes, gemessen auf Höhe des durchschnittlichen Maßes der Länge zwischen Gebäudevorderkante (zur Erschließungsstraße hin) und der (dieser gegenüberliegenden) rückwärtigen Gebäudekante.

**1.2.3.1 Firsthöhe**

Höchstzulässige Firsthöhe (FH) für alle Dachformen mit Ausnahme des einfachen (nicht gegeneinander versetzten) Pultdaches und des Flachdaches: *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*

Bei Gebäuden mit einfachem Pultdach ist eine Firsthöhe (Maß zwischen unterem Bezugspunkt – s. Ziffer 1.2.3 – und Oberkante des Firstes an der höchsten Stelle des Daches) von maximal 2,0m über der festgesetzten Traufhöhe zulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 5°) darf die Oberkante der baulichen Anlage die festgesetzte Traufhöhe um max. 1,0m übersteigen.

Firsthöhen der Grundstücke Nr. 1a bis 4b (*Flurst.-Nrn. 865 bis 872*) gemäß Kennzeichnung der Plandarstellung und nachfolgender Einschränkungen:

Firsthöhe der Gebäude auf den Grundstücken Nr. 1a bis 4b (*Flurst.-Nrn. 865 bis 872*) als Mindestmaß: 9,0m

Firsthöhe der Gebäude auf den Grundstücken Nr. 1a bis 4b (*Flurst.-Nrn. 865 bis 872*) als Höchstmaß: 11,0m

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

Die Überschreitung der Firsthöhe durch Werbeanlagen ist unzulässig.

#### 1.2.3.2 Traufhöhe

Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut): *siehe Plandarstellung mit Einscrieb*

Traufhöhen der Grundstücke Nr. 1a bis 4b (*Flurst.-Nrn. 865 bis 872*) gemäß Kenzeichnung der Plandarstellung und nachfolgender Einschränkungen:

Traufhöhe der Gebäude auf den Grundstücken Nr. 1a bis 4b (*Flurst.-Nrn. 865 bis 872*) als Mindestmaß: 6,0m

Bei Gebäuden mit einfachem Pultdach ist die Traufhöhe das Maß zwischen unterem Bezugspunkt – s. Ziffer 1.2.3 – und Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand der tiefer liegenden Seite des Pultdaches mit der äußeren Dachhaut.

Diese Maße gelten auch für Gebäuderücksprünge und für Zwerchhäuser, nicht aber für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel.

#### 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.

### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): Es gilt die offene Bauweise (außer Grundstücke Nr. 1a bis 4b, bzw. Flurst.-Nrn. 865 bis 872).

1.3.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO): Für die Grundstücke Nr. 1a bis 4b (Flurst.-Nrn. 865 bis 872) wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### 1.3.3 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

*(siehe Plandarstellung mit Einscrieb)*

Es sind - je nach Festsetzung im Plan - nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser oder nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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

1.4.1 Abstandsflächen für die Grundstücke Nr. 1a bis 4b (Flurst.-Nrn. 865 bis 872) gemäß Kennzeichnung der Plandarstellung (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB):

Die Tiefe der Abstandsflächen gemäß Bauordnungsrecht kann von den in der Landesbauordnung vorgegebenen Maßen soweit abweichen, dass die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen realisierbar sind.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Oberirdische Nebenanlagen müssen einen Mindest-

abstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen von 3 Metern aufweisen.

#### 1.4.3 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m
- der Abstand zwischen Garage und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.

Ausnahme für die Grundstücke Nr. 11 bis 18 (Flurst.-Nrn. 853 bis 860): Diese Festsetzung gilt nicht für den Abstand zu dem nördlich angrenzenden Fußweg.

- der Abstand der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen beträgt mindestens 3,0 m. Dies gilt auch für offene Garagen (Carports).

Eine Ausnahme von dieser Festsetzung gilt für Doppelhäuser, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer Straße oder einem Weg hin aufweisen, sowie für die Gebäude der Endgrundstücke der festgesetzten geschlossenen Bebauung.

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

#### 1.5.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 390 m<sup>2</sup>.

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälften-Grundstück.

Die Mindestgrundstücksgröße für die Grundstücke Nr. 1b bis 4b (*Flurst.-Nrn. 865 bis 871*) gemäß Kennzeichnung der Plandarstellung beträgt 230 m<sup>2</sup>.

Die Mindestgrundstücksgröße für das Grundstück Nr. 1a (*Flurst. Nr. 872*) gemäß Kennzeichnung der Plandarstellung entfällt.

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

#### 1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Es sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

Bei Doppelhäusern und der Riegelbebauung sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (d.h. pro Doppelhaushälfte) zulässig.

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

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

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

in Verbindung mit

**Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

**Geltungsbereich B:** Flur 2: Flurstück 167/4 (Größe: 1.678 m<sup>2</sup>).

Die Fläche dient als Fläche für Ersatzmaßnahmen dem landespflegerischen Ausgleich, gleichzeitig dient sie aber auch der Rückhaltung des in dem geplanten Baugebiet anfallenden und hierher abgeleiteten Oberflächenwassers. Gemäß der Vorgaben im Umweltbericht ist hier - in Abstimmung mit der Entwässerungsplanung – die Schaffung von extensiv genutzten Offenbereichen mit verschiedenen Feuchte-Komplexen in Abstimmung mit der Entwässerungsplanung festgesetzt, wobei in den Randbereichen der Wasserrückhalteanlagen eine Anreicherung der Fläche mit robusten Wildobstarten erfolgen soll.

• **Maßnahmen zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich:**

Die auf der Fläche herzustellenden Rückhalteanlagen sollen das nach Norden abfließende Wasser des Baugebietes 'In der Sandkauf' aufnehmen und weitestmöglich versickern. Der Anschluss des Wassers an die Fläche bzw. die herzustellenden Rückhalteeinrichtungen und der Überlauf in den Welzbach ist im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Fachplanung, in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, zu konzipieren und zu dimensionieren.

Die Anlagen sind als möglichst flache Erdvertiefungen (ggf. hintereinander geschaltete Mulden ohne 'beckenartigen' Charakter) mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen.

Die Rückhalte- bzw. Entwässerungszonen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.

• **Landespflegerische Maßnahmen:**

Die zur Erreichung des o.g. landespflegerischen Entwicklungszieles erforderlichen Maßnahmen sind im Textteil sowie in Karte UB-2 des Umweltberichtes ausführlich beschrieben.

- Auf der Fläche ist zunächst der vollständige und zeitlich unbegrenzte Verzicht auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) nötig.
- Auf der Fläche sind sämtliche niederstämmigen Obstbäume incl. Wurzelstock zu roden und von der Fläche zu entfernen.
- Pflanzung von Gehölzen

Auf der Fläche sind 6 hochstämmige Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Wildobstarten wie Walnussbaum (*Juglans regia*) oder Süßkirsche (*Prunus avium*) bzw. (im Bereich der Versickerungsmulden) vereinzelt feuchtigkeitsverträgliche Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden. Die im Plan eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können der Entwässerungsplanung angepasst werden; dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden. [zur Art der Pflanzung s. Erläuterungen im landespflegerischen Planungsbeitrag]

- Gestaltung, Ansaat und Pflege der Fläche

Es sind – außerhalb evtl. zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Erdbecken - am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört.

Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollten horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen. Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Rasenansaat (mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen, s.u.) zu begrünen.

Es sind Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen zu verwenden (RSM 7.3.1 o.ä.). Da die Dichte der Grasnarbe durch Mahd zunimmt, können zunächst mehrere Schnitte pro Jahr angesetzt werden, bis eine widerstandsfähige Gründecke entstanden ist. Der erste Schnitt kann bereits im Mai erfolgen, das zunächst noch in geringer Menge anfallende Schnittgut kann auf den Flächen verbleiben.

Die übrigen freibleibenden Flächen (außerhalb der mit Spezialmischungen anzusäenden Versickerungsbereiche) sind mit Landschaftsrassen für Trockenlagen mit Kräutern (RSM 7.2.2), Aufwandmenge 20 g / m<sup>2</sup> anzusäen und einmal jährlich zu mähen. Die Mahd ist jedes Jahr nur auf ca. ¾ der Fläche durchzuführen, jedoch sollten die von der Mahd verschonten Bereiche jedes Jahr gewechselt werden.

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

### **1.9.1 Geltungsbereich C (Fläche für Ersatzmaßnahmen):**

Flur 6: Flurstücke 308/1, 309/1, 310/1, 311/1, 312/1, 313/1, 424/2, 424/3 und 424/4  
(Größe: 6.042 m<sup>2</sup>).

Die Fläche dient als Fläche für Ersatzmaßnahmen dem landespflegerischen Ausgleich. Gemäß der Vorgaben im Umweltbericht ist hier die Umwandlung der Flächen in eine lichte Streuobstwiese mit pflegeextensiven, robusten Wildobstarten festgesetzt, wobei im Bereich der Parzelle 310/1 zusätzlich die Entwicklung von Sandpionierrasen mit initialen Sukzessionsstadien erfolgen soll.

#### **• Landespflegerische Maßnahmen:**

Die zur Erreichung des o.g. landespflegerischen Entwicklungszieles erforderlichen Maßnahmen sind im Textteil sowie in Karte UB-2 des Umweltberichtes ausführlich beschrieben.

- Auf der Fläche ist zunächst der vollständige und zeitlich unbegrenzte Verzicht auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) nötig.
- Rodung von niederstämmigen Obstbäumen: Auf der Fläche sind sämtliche niederstämmigen Obstbäume incl. Wurzelstock zu roden und von der Fläche zu entfernen.
- Pflanzung von Gehölzen: Auf der Fläche sind 16 hochstämmige Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Wildobstarten wie Walnussbaum (*Juglans regia*), Süßkirsche (*Prunus avium*) oder vergleichbare Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden. Die im Plan eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und sonstigen Maßnahmen anzupassen; dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden. [zur Art der Pflanzung s. Erläuterungen im landespflegerischen Planungsbeitrag].
- Offenhaltung des Bodens: Im Bereich der # 310/1 Fräsen von jeweils einem Drittel der Fläche im Juli in turnusmäßigem Wechsel.
- Zulassung natürlicher Sukzession: Im Bereich der # 311/1, 312/1 und 313/1 soll auf ca. 400 m<sup>2</sup> eine freie Entwicklung der Vegetation gewährleistet werden.
- Rückbau Zaunanlage, Erdwälle: Im Bereich der # 424/2-424/4 Beseitigen der Metallpfosten und Abtragen der Erdwälle.
- Ansaat und Pflege der Fläche: Die übrigen freibleibenden Flächen (außerhalb der zu fräsenden und der Sukzessions-Bereiche) sind mit einer Spezialmischung für Flugsandgebiete (s. Kap. 6.5 des LPB; Unterpunkt C), Aufwandmenge 20 g / m<sup>2</sup> oder vergleichbaren Mischungen anzusäen und einmal jährlich zu mähen. Die Mahd ist jedes Jahr nur auf ca. ¾ der Fläche durchzuführen, jedoch sollten die von der Mahd verschonten Bereiche jedes Jahr gewechselt werden.

### **1.9.2 Geltungsbereich D (Fläche für Ersatzmaßnahmen):**

Flur 5: Flurstücke 39, 40 und 41, Größe: insgesamt ca. 4.283 m<sup>2</sup>

Die Fläche dient als Fläche für Ersatzmaßnahmen dem landespflegerischen Ausgleich. Gemäß der Vorgaben im Umweltbericht ist hier die Umwandlung der Flächen in Streuobstflächen, abschnittsweise mit Sandpionierrasen und initialen Sukzessionsstadien, vorzunehmen.

#### **• Landespflegerische Maßnahmen:**

Die zur Erreichung des o.g. landespflegerischen Entwicklungszieles erforderlichen Maßnahmen sind im Textteil sowie in Karte UB-2 des Umweltberichtes ausführlich beschrieben.

- Auf der Fläche ist zunächst der vollständige und zeitlich unbegrenzte Verzicht auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) nötig.
- Rodung von Gehölzaufwuchs: Auf der Fläche im nordwestlichen Teil ist der Gehölzaufwuchs incl. Wurzelstock zu roden und von der Fläche zu entfernen.
- Räumung Feuerstelle: Beseitigung der Feuerstelle mit verkohlten Obstbaumresten, sämtliche Ablagerungen wie Müll und Baumstubben sind ebenfalls zu entsorgen.



- Pflanzung von Gehölzen: Auf der Fläche sind insgesamt 10 hochstämmige Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Wildobstarten wie Walnussbaum (*Juglans regia*), Süßkirsche (*Prunus avium*) oder vergleichbare Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden. Die im Plan eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und sonstigen Maßnahmen anzupassen; dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden.  
Die Pflanzungen sind in der baldmöglichsten Pflanzperiode (möglichst Herbstpflanzung, aber auch bis Frühjahr noch möglich) - nach fachgerechter Bodenvorbereitung (Auflockerung von Verdichtungen infolge der Erdblagerungen, ggf. Ergänzung des zur Pflanzung notwendigen Humusgehaltes etc.) - vorzunehmen. Zur Sicherung der Standfestigkeit und als Anwuchsschutz sind alle Bäume jeweils mit Dreibock und Doppelachterschlinge zu verankern. Es ist ein Verbissschutz bis zu einer Höhe von 1,50 m anzubringen. Die Baumscheiben sind in einem Durchmesser von mindestens 1,50 m unmittelbar nach der Pflanzung mit einer mindestens 7 cm starken Schicht aus Häckselgut o.ä. abzudecken.
- Offenhaltung des Bodens: Fräsen jeweils eines Drittels der mittleren Teilfläche im Juli in turnusmäßigem Wechsel. Im Bereich des Land-Reitgrases (südlichen Teilfläche) fräsen der Fläche ebenfalls im Juli.
- Ansaat und Pflege der Fläche: Die übrigen freibleibenden Flächen (außerhalb der zu fräsenden und Sukzessions- Bereiche) sind mit Spezialmischung für Flugsandgebiete (s. Kap. 5.5 des Textteils des Umweltberichtes, Unterpunkt C), Aufwandmenge 20 g / m<sup>2</sup> oder vergleichbaren Mischungen anzusäen und einmal jährlich zu mähen. Die Mahd ist jedes Jahr nur auf ca. ¾ der Fläche durchzuführen, jedoch sollten die von der Mahd verschonten Bereiche jedes Jahr gewechselt werden.

### **1.9.3 Geltungsbereich E (Fläche für Ersatzmaßnahmen):**

Flur 7: Flurstück 80, Größe: ca. 1.087 m<sup>2</sup>

Die Fläche dient als Fläche für Ersatzmaßnahmen dem landespflegerischen Ausgleich. Gemäß der Vorgaben im Umweltbericht ist hier die Umwandlung der Flächen in lichte Streuobstflächen mit Sandpioniergrasen und initialen Sukzessionsstadien, vorzunehmen.

#### **• Landespflegerische Maßnahmen:**

- Auf der Fläche ist zunächst der vollständige und zeitlich unbegrenzte Verzicht auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) nötig.
- Pflanzung von Gehölzen: Auf der Fläche sind insgesamt 4 hochstämmige Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Wildobstarten wie Walnussbaum (*Juglans regia*), Süßkirsche (*Prunus avium*) oder vergleichbare Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden. Die im Plan eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und sonstigen Maßnahmen anzupassen; dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden.  
(Zur Art der Pflanzung s. Ziffer 1.9.2).
- Offenhaltung des Bodens: Fräsen jeweils eines Drittels der mittleren Teilfläche im Juli in turnusmäßigem Wechsel. Im Bereich des Land-Reitgrases (südlichen Teilfläche) fräsen der Fläche ebenfalls im Juli.
- Ansaat und Pflege der Fläche: Die übrigen freibleibenden Flächen (außerhalb der zu fräsenden und Sukzessions- Bereiche) sind mit Spezialmischung für Flugsandgebiete ((s. Kap. 5.5 des Textteils des Umweltberichtes, Unterpunkt C), Aufwandmenge 20 g / m<sup>2</sup> oder vergleichbaren Mischungen anzusäen und einmal jährlich zu mähen. Die Mahd ist jedes Jahr nur auf ca. ¾ der Fläche durchzuführen, jedoch sollten die von der Mahd verschonten Bereiche jedes Jahr gewechselt werden.

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

#### **1.10.1 Anpflanzung von Straßenbäumen**

Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei höchstens 6 Meter vom

dargestellten Standort abgewichen werden darf und ein Abstand von mindestens 10 Metern zwischen den Bäumen eingehalten werden muss.

Mindestqualität der Bäume:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

#### 1.10.2 Gestaltung der mit einem Pflanzgebot belegten Grünflächen

- 1.10.2.1 Auf dem ca. 4,0 bis 6,5 m breiten Grünstreifen im Einfahrtsbereich von der B 41 zwischen der Planstraße und vorhandener Bebauung sind an den im Plan eingezeichneten Stellen Bäume II. Ordnung aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen. Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / m<sup>2</sup> oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen und wahlweise durch Gruppen-Strauchpflanzungen oder sonstiges Ziergrün bzw. Rasen zu ergänzen.
- 1.10.2.2 Auf dem geplanten Spielplatz-Grundstück sind an den im Plan eingezeichneten oder anderen Stellen 6 Bäume I. oder II. Ordnung aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen. Weiterhin sind auf mind. 10 % der Fläche Gehölzgruppen anzulegen mit Arten der unten aufgeführten Liste. Der Rest der Fläche ist in Abstimmung mit der Spielplatzplanung nach grünordnerischen Belangen zu begrünen und weitestgehend von Versiegelung freizuhalten.
- 1.10.2.3 Auf wegebegleitenden Pflanzstreifen im Randbereich kleiner Stichstraßen bzw. Fußwege sind ebenfalls an den im Plan eingezeichneten Stellen je ein Baum I. oder II. Ordnung aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen. Weiterhin sind die Flächen nach grünordnerischen Kriterien (da keine nennenswerte biologische Aufwertung erzielbar) beliebig zu bepflanzen.
- 1.10.3 Die äußeren Böschungsseiten der Lärmschutzanlage südlich des bestehenden Obsthofes (Öffentliche Grünfläche) sind – außerhalb der mit technischen Bauwerken wie Wand oder Gabionen hergestellten Elemente der Lärmschutzanlage - flächendeckend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der beigefügten Pflanzenliste zu begrünen, wobei allerdings die einschlägigen Abstandsflächen nach Nachbarrecht einzuhalten sind.  
Die genaue Art der Bepflanzung bleibt der Ausführungsplanung überlassen. In jedem Falle ist eine höhengestufte und abwechslungsreiche Pflanzung von (vor allem in der Anwuchsphase trockenheitsverträglichen) Gehölzen vorzunehmen, welche die Wirkung des Walls als mehr oder weniger geometrisch regelmäßiger 'Erd-Körper' kaschiert oder zumindest mindert. Bodendeckende Pflanzen dürfen daher nur in untergeordnetem Maße als 'Füll-Pflanzen' und keinesfalls großflächig mit einer Art verwendet werden.  
Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

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

### **a) Bäume**

#### **Bäume I. Ordnung**

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Juglans regia - Walnuss  
Quercus robur - Stieleiche  
Salix alba - Silber-Weide  
Salix fragilis - Bruch-Weide  
Salix x rubens - Fahl-Weide  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Ulmus carpinifolia - Feldulme

#### **Bäume II. Ordnung**

Acer campestre - Feldahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Populus tremula - Espe  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus pyraeaster - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus domestica - Speierling  
Sorbus torminalis - Elsbeere

### **b) Landschaftssträucher**

Berberis vulgaris - Berberitze  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Waldhasel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Rainweide  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus mahaleb – Weichselkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe

Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa arvensis - Feldrose  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle  
Salix cinerea - Grau-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball

#### **Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):**

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

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

## **1.12 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)** *(siehe Plandarstellung).*

Es werden von Bebauung freizuhaltende Flächen mit Angabe der Nutzung festgesetzt.

### **1.12.1 Freizuhaltendes Sichtfeld nach RAS-K**

Die mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an den Einmündungen in die Ockenheimer Straße (B 41) stellen Sichtflächen dar, die von jeglicher Sicht behindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten sind.

**1.13 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**1.13.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (aktive Lärmschutzmaßnahmen):**

- Es ist – gemäß den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens und der entsprechenden Darstellung im Bebauungsplan – entlang der östlichen Grenze des Obsthof-Geländes eine (straßenseitig) 4,50m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
- Südlich davon ist auf der entsprechend festgesetzten Fläche eine 6,0m hohe Lärmschutzanlage (Wall-/Wand-Kombination) herzustellen (gemessen ab Höhe des angrenzenden Wirtschaftsweges).
- Zudem ist auf der im Plan festgesetzten Fläche zwischen dem westlichsten Wohngebiets-Grundstück Nr. 1a (*Flurst. Nr. 872*) und dem Lärmschutzwand ein die dazwischen liegende Straße überspannendes 'Torhaus' mit Lärm mindernder Funktion mit einer Traufhöhe von mindestens 6,0m, einer Firsthöhe von mindestens 7,0m, einer Durchfahrthöhe von höchstens 4,20m bei einer Durchfahrtsbreite von höchstens 8,0m zu errichten (gemessen ab Oberkante der Straße).
- Auf den Grundstücken Nr. 1a bis 4b (*Flurst.-Nrn. 865 bis 872*) ist ein Bebauungsriegel durch eine geschlossene Lärmschutzbebauung aus Doppelhäusern, die durch Garagen verbunden sind, herzustellen.

**1.13.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Lärmschutzmaßnahmen):**

Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Gemäß schalltechnischem Gutachten (Pies, zuletzt 23.05.2006) werden durch die Emissionen des angrenzenden Gewerbebetriebes die Grenzwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. für ein Mischgebiet (MI) auch nach Umsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen in den im Bebauungsplan als Flächen für passive Lärmschutzmaßnahmen gekennzeichneten Bereichen überschritten.

Den nachstehend aufgelisteten Fassaden dürfen nur Nebenräume, wie z.B. Flure, Toiletten, Bäder, Treppenhäuser, reine Kochküchen und Abstellräume zugeordnet werden. Den Fassaden können Wohnräume zugeordnet werden, wenn entsprechenden Fenster in feststehender Ausführung (nicht zu öffnende Fenster) eingebaut werden und ggf. einzubauende Belüftungssysteme in schallgedämmter Ausführung zur Anwendung kommen.

| <b>Grundstück Nr.</b>              | <b>Gebietseinstufung</b> | <b>Geschoss</b> | <b>Fassade</b> |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------|----------------|
| 1a bis 4b (Flurst.Nr. 865 bis 872) | WA                       | EG              | Nord           |
| 7 (Flurst.Nr. 864)                 | WA                       | EG              | West           |
| 1a bis 4b (Flurst.Nr. 865 bis 872) | WA                       | 1. OG           | Nord           |
| 7 (Flurst.Nr. 864)                 | WA                       | 1. OG           | West           |
| 46 (Flurst.Nr. 877)                | MI                       | 1. OG           | Nord/West      |
| 47 (Flurst.Nr. 876)                | MI                       | 1. OG           | Nord/West      |
| 1a bis 4b (Flurst.Nr. 865 bis 872) | WA                       | 2. OG           | Nord           |
| 7 (Flurst.Nr. 864)                 | WA                       | 2. OG           | West           |
| 46 (Flurst.Nr. 877)                | MI                       | 2. OG           | Nord/West      |
| 47 (Flurst.Nr. 876)                | MI                       | 2. OG           | Nord/West      |

Alle Fenster in den als Fläche für passive Lärmschutzmaßnahmen gekennzeichneten Bereichen müssen der Schallschutzklasse 2 (30-34 dB) entsprechen.

**1.14 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

1.14.1 Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Baum am Ostrand des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist er – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutz - gleichwertig zu ersetzen.

Der Baum ist gemäß DIN 18920 zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches des Baumes mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3m um den Stamm herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

Auch der entsprechend festgesetzte Gehölzbestand am Südostrand des Geltungsbereiches ist zu erhalten.

**1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **2.1 Dächer - Hauptgebäude**

2.1.1 Gauben, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst; häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (= Dachausbauten in Verlängerung der Außenfassade mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.

Der First der Gauben, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss 1 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.

Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.

2.1.2 Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatische Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in lehmgelben bis gelbbraunen, rotbraunen oder ziegelroten sowie anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden.

Ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte sowie nicht glänzende (nicht glasierte, nicht reflektierende) Metaldächer. Für diese gelten die oben genannten Deckmaße nicht.

2.1.3 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

## **2.2 Dächer – Nebengebäude und Garagen**

- 2.2.1 Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf sämtlichen geeigneten Dächern von Nebengebäuden und Garagen zulässig und erwünscht. Die Vorgaben für derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden (s. Pkt. 2.1.3) gelten hier nicht.

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

- 2.3.1 Einfriedungen und Stützmauern der Vorgärten sind bis zu 50cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer sowie bis zu einer Höhe von 1,20 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% zulässig.
- 2.3.2 Maschendrahtzäune entlang Verkehrsflächen und Vorgärten sind unzulässig.
- 2.3.3 Einfriedungen der Vorgärten sind zudem als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m oder als sonstige Pflanzungen zulässig.
- 2.3.4 Für Stützmauern, die aus erschließungstechnischen oder aus statischen Gründen notwendig sind, gelten die vorstehend aufgeführten Festsetzungen Ziffern 2.3.1 bis 2.3.3 nicht; deren Höhen werden nicht in die maximalen Höhen der Einfriedungen einbezogen.

## **2.4 Werbeanlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 LBauO)

- 2.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.4.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.4.3 Die Fläche von Werbeanlagen darf im Mischgebiet eine Gesamtgröße von 5 m<sup>2</sup> und im Allgemeinen Wohngebiet eine Gesamtgröße von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.4.4 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen sind nur im Mischgebiet zulässig, nicht aber im Allgemeinen Wohngebiet.
- 2.4.5 Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sind unzulässig.
- 2.4.6 Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' o.ä. sind unzulässig.

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

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

Alle Grundstückseigentümer sowie die Stadt Gau-Algesheim haben einen Erschließungsvertrag unterzeichnet, der die Kosten-Übernahme bzw. die entsprechende Zuordnung regelt. Danach übernehmen die Gesellschafter der mit diesem notariellen Vertrag gegründeten Gesellschaft bürgerlichen Rechts anteilig sämtliche nach § 135a BauGB zuzuordnenden Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

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

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

### **IV. HINWEISE**

#### **A. Allgemeine Hinweise**

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.  
Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung ( $V_N$ ) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer ( $V_R$ ) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina:  $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$ . Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Größe der Dachfläche.  
Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild '*Kein Trinkwasser*' zu kennzeichnen.  
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.  
Außerdem ist der Wasserversorgungsträger (Träger der Wasserversorgung sind die Verbandsgemeindewerke Gau-Algesheim, die Betriebsführung nimmt jedoch die Wasserversorgung Rheinhesen wahr) darüber zu informieren.  
Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
2. Falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Das Dränagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen. Die Ableitung des Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
3. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen.  
Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.  
Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.  
Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221,
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

4. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Punktueller Versickern, z.B. in einem Sickerschacht, bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu beantragen ist.
5. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung: Juli 1998) anzuwenden.
6. Die Aussagen des geotechnischen Gutachtens zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers, zum Straßen-, Kanal- und Rohrleitungsbau, zu Verdichtungsarbeiten und -kontrollen, zu Erdarbeiten, zu Grubenböschungen, zur Grabensicherung und Wasserhaltung etc. sind zu beachten [GEOTECHNIK (2004): *Geotechnisches Gutachten zur Baugrunduntersuchung im Bereich des Bebauungsplans 'In der Sandkaut' in Gau-Algesheim hinsichtlich Erschließung, Baugrund und Versickerung*. Mainz]
7. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten zudem beachtet werden.
8. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnaher Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
9. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 21 (2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes unverzüglich (über die Untere Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) dem Landesamt für Denkmalpflege / Abteilung Archäologische Denkmalpflege zu melden.
10. Die Wasserversorgung Rheinhessen GmbH (Bodenheim / Guntersblum) versorgt das Plangebiet mit Wasser. Sollte ein höherer Wasserdruck gewünscht werden, ist zu Lasten des Bauherrn eine Haus-Druckerhöhungsanlage zu erstellen.
11. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach sind u.a. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege um 0,50m zurückzusetzen.
12. Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PAUL PIES (2005): *"Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan 'In der Sandkaut' in Gau-Algesheim"* vom 04.02.2005 und Ergänzung vom 23.05.2006. Boppard]. Gemäß der Vorgaben des Gutachtens dürfen die aus dem geplanten Mischgebiet ausgehenden Immissionen keinen relevanten Beitrag zur Immissionssituation liefern. Dies ist im Rahmen eines Bauantrages vom jeweiligen Bauherrn nachzuweisen. Zudem ist die festgesetzte



Lärmschutzwand am Nordwestrand des Plangebietes zur östlichen Seite hin mit einer Lärm absorbierenden Oberfläche herzustellen.

13. Das RWE weist darauf hin, dass die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel werden unter elektrischer Spannung stehen. Mit Bauarbeiten darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.

## **B. Landespflegerische Hinweise**

1. Auf die Aussagen des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftsplan zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der landespflegerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bauungsplan bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
2. Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) - Natriumdampf-Hochdrucklampen (bspw. Vialux, NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (bspw. NA/SOX 35 W oder vergleichbare Produkte) verwendet werden.