



Stadt Gau-Algesheim

Bebauungsplan „In der Wollsgasse II“

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbB

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

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)

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

- Schank- und Speisewirtschaften

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

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

Siehe Planzeichnung

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Als maximale Gebäudehöhe wird 131m NHN festgesetzt.

2.3.2 Die maximale Gebäudehöhe darf auf maximal 10% der Gebäudefläche durch technische Aufbauten / Aufzuganlagen um maximal 3m überschritten werden

2.3.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Ghmax.) wird gemessen an dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

2.3.4 Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

Hinweis: Zur Höhenentwicklung wird auf die Geländeaufnahme durch das Vermessungsbüro Morawietz verwiesen, die als Anlage 12 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan beigefügt ist.¹

¹ Geländeaufnahme Im Steinert, Gau-Algesheim, Vermessungsbüro Morawietz, Ingelheim, 27.02.2018

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

- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise a wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgelegt: Zulässig sind analog zur offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.3 Ergänzend wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter sowie Fahrradabstellanlagen, diese sind zwischen der im Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“ als öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Fläche und der straßenseitigen Baugrenze sowie zwischen der als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und der östlichen Baugrenze zulässig.

Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Stauraum von mindestens 5m zur im Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche freizuhalten.



Erläuterungsskizze zu Festsetzung 3.3: Bebauungspläne „Im Steinert, 1. Abschnitt“ (grau) und „Wollsgasse II“ (farbig), Darstellung BBP Kaiserslautern, Stand Entwurf 08/2020

4 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig.

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFL“ umfasst zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der westlich angrenzenden Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans „In der Wollsgasse II“ die Befugnis, eine Zufahrt sowie Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen, dauerhaft zu unterhalten, zu benutzen, zu erhalten, zu erneuern und zu diesem Zweck die betroffenen Grundstücke zu betreten und zu befahren sowie betreten und befahren zu lassen.

Die Funktionalität der bestehenden Retentionsmulde darf durch die Zuwegungen und Leitungen nicht beeinträchtigt werden.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht „L“ umfasst zu Gunsten der Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans „In der Wollsgasse II“ die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen, dauerhaft zu unterhalten, zu benutzen, zu erhalten, zu erneuern und zu diesem Zweck die betroffenen Grundstücke zu betreten und zu befahren sowie betreten und befahren zu lassen.

Die Funktionalität der bestehenden Retentionsmulde darf durch die Leitungen nicht beeinträchtigt werden.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. öffentlichen Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 15 sowie Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Maßnahme M 1 - Erhalt der Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Bei Abgang sind die Bäume gleichartig (Mindestqualität Hochstamm, 3 x v, m.B., StU 12-14 cm) zu ersetzen.

6.2 Maßnahme M 2 - Gestaltung der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Pflanzliste A (siehe Kapitel D) zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung 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 (gemäß Pflanzliste A) 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 und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

6.3 Maßnahme M 3 - Begrünung der Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

In direkter Zuordnung zu je acht zu errichtenden Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge ist ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

6.4 Maßnahme M 4 - Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Süden) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf dem in der Planzeichnung mit M 4 gekennzeichneten 5 m breiten Pflanzstreifen sind die beiden vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten (siehe hierzu Maßnahme M1) und durch die Anpflanzung von mindestens drei weiteren Einzelbäumen im Abstand von ca. 25 m zueinander zu ergänzen.

Die Lücken zwischen den Einzelbäumen sind mit Gehölzen (siehe Pflanzliste C Kapitel D) zu bepflanzen 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. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche ist die Herstellung eines Erdwalls (Trapezform, Höhe 30 cm) zum Schutz vor Außengebietswasser zulässig. Der Damm ist mit einer Gras- / Krauteinsaat zu begrünen und extensiv zu pflegen. Bei der Realisierung des Erdwalls ist darauf zu achten, dass dieser nicht im Widerspruch zum festgesetzten Pflanzgebot steht.

6.5 Maßnahme M 5 - Anbringung von Nisthilfen und Quartierkästen

An Gebäudefassaden sind Fassadenbrutkästen aus Pflanzfaserbeton mit einem Brutraum von 14 x 14 x 14 cm in die Fassade versenkt oder vorgehängt sowie Fledermaus-Wandschalen mit den Außenmaßen H 30 x B 25 x T 3-5 cm aus Holzbeton anzubringen.

An Bäumen sind Nistkästen aus Holzbeton mit einem Brutrauminnendurchmesser von 12 cm und einer Fluglochgröße von 32 mm sowie Fledermaushöhlen aus Holzbeton mit einem Außendurchmesser von 16 cm und einer Höhe von 36 cm aufzuhängen.

Die Kästen sind in mindestens 2,5 m Höhe anzubringen.

In der Summe sind im Plangebiet mindestens 10 Nistkästen anzubringen.

7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung fossiler Energieträger für die Energieerzeugung unzulässig.

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

Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden:

- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen

- sowie ein Anteil von 13,97 % (= 2.793 m²) an den landespflegerischen Maßnahmen, die auf den Ökokontoflächen „Gau-Algesheimer Kopf“² mit einer anrechenbaren Gesamtgröße von 19.992 m² erbracht werden, zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (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 der Gestaltungssatzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

1.1 Dachaufbauten und Zwerchhäuser

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

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

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste D (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

2.1 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 M 2

² Das Ökokonto Gau-Algesheimer Kopf besteht aus drei Teilflächen:

- Fläche I - OEK-1490868088688 (Flurstücke 249, 250/1, 250/2, 251, 245, 246, 248, 32, 247 der Flur 24 in der Gemarkung Gau-Algesheim)
- Fläche II - OEK-1492763523035 (Flurstücke 219, 220, 221, 223, 228, 216, 217, 218, 222 der Flur 24 in der Gemarkung Gau-Algesheim)
- Fläche III - OEK-1492765225482 (Flurstücke 425/1, 425/2, 426 und 427 der Flur 23 in der Gemarkung Gau-Algesheim)

2.2 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

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

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 § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO

Gemäß Anlage 2 zu § 1 der Satzung der Stadt Gau-Algesheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 31.05.1999 gilt folgendes:

„Im Rahmen des „Altengerechten Wohnens, In der Wollgasse II" wird entgegen den Bestimmungen in der Satzung der Stadt Gau-Algesheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 31.05.1999 festgesetzt, dass insgesamt 50 Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Sollte es in Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung des „Altengerechten Wohnens, In der Wollgasse II" zu einer Änderung des Stellplatzbedarfes kommen, finden die Bestimmungen in der Satzung der Stadt Gau-Algesheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 31.05.1999 wieder Anwendung.“

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 Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Als Maßnahme zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. Sind Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar, so ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Minderung der Auswirkungen auf die Fauna durch Gehölzverlust sind Nisthilfen/Quartierkästen für Fledermäuse und Vögel anzubringen.

→ Siehe hierzu Maßnahme M 5

3 Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG: Kreuzkrötenkonzept

Aufgrund mehrerer Nachweise (vorwiegend aus dem Jahr 2020) von Kreuzkrötenvorkommen im Umfeld des Plangebietes sowie der Eignung des Plangebietes selbst als Lebensraum für die Kreuzkröte wurde das Büro Willigalla – Ökologische Gutachten mit der Erstellung eines Konzepts zum Umgang mit der Kreuzkröte und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG beauftragt.

Das Konzept (Stand 02/2021, als Anlage zur Begründung beigefügt) sieht folgende Schutz-, Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor:

- **S1** Erhalt der bisher unversiegelten Wirtschaftswege außerhalb der Grenzen des Plangebietes

Die bisher unbefestigten Wirtschaftswege außerhalb der Grenzen des Plangebietes der B-Pläne „Im Steinert“ und „Wollsgasse II“ sind langfristig zu sichern und dürfen nicht befestigt werden, da sich in den Vertiefungen im Frühjahr Wasser sammelt. Diese Lachen und Pfützen dienen der Kreuzkröte wahrscheinlich als Reproduktionshabitate.

- **V1** Regelung der Bauzeiten

Beginn von Bauarbeiten erst nach der Überwinterung der Kreuzkröte, je nach Witterung im März oder April.

Der genaue Zeitpunkt des Baubeginns ist mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

- **V2** Aufstellen eines Amphibienzauns

Um die gesamte Baustelle ist ein temporärer freitragender Amphibienzaun mit abgewinkelter Oberkante als Überkletterungsschutz zu stellen, um zu verhindern, dass Amphibien in den Baustellenbereich einwandern und getötet werden.

- **V3** Umsiedlung der Kreuzkröte in ein Ausweichhabitat

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Baustellenbereich auf ein Vorkommen von Kreuzkröten im Rahmen von mehreren Begehungen zu kontrollieren. Noch vorhandene Tiere sind abzusammeln und in das Ausweichhabitat (CEF1) zu verbringen. Mit der Baufeldfreimachung darf erst begonnen werden, wenn das Gelände nachweislich kreuzkrötenfrei ist.

- **V4** Umweltbaubegleitung

Um die Umsetzung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen regelmäßig zu überprüfen und unvorhergesehene Vorkommen streng geschützter Arten oder europäischer Brutvogelarten festzustellen, muss die Durchführung aller Bauarbeiten regelmäßig von einem artenschutzfachlich und faunistisch qualifizierten Ökologen begleitet werden. Dieser kann im Bedarfsfall die betroffenen Individuen bzw. Arten sofort sichern und umsiedeln.

Faunistisch relevante Ereignisse, die nicht vorhersehbar waren und somit nicht in den hier vorgelegten Unterlagen berücksichtigt werden konnten, wie z.B. das Einwandern von Tieren in das Baufeld, sind unverzüglich der Oberen Naturschutzbehörde mitzuteilen. Besonders wichtig ist eine intensive ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung.

Die Durchführung der vorgezogenen artenschutzfachlichen Maßnahme (CEF1, siehe nachfolgende Beschreibung) ist ebenfalls mit der ökologisch orientierte Fachbauleitung / Umweltbaubegleitung abzustimmen.

- **V5** Ermittlung des tatsächlichen Bestandes der Kreuzkröte außerhalb der Grenzen des Plangebietes

Im Rahmen von mehreren Begehungen ist die tatsächliche Situation der Kreuzkröte außerhalb der Grenzen des Plangebietes zu ermitteln. Basierend auf den Ergebnissen sind die Vermeidungsmaßnahmen ggf. anzupassen.

- **CEF1** Einrichtung eines Ersatzhabitats, auf das die Kreuzkröte ausweichen kann, bzw. in welches abgefangene Kreuzkröten umgesiedelt werden können.

Auf einer rund 1.189 m² aktuell als Ackerbrache genutzten Fläche (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 15, Flurstück 446) soll auf rund 500 m² ein Ausweichhabitat für die Kreuzkröte angelegt werden. Diese Fläche liegt in 1.985 m Entfernung zum Plangebiet.

Bis Ende Februar 2021 sind auf dieser Fläche zwei künstliche Flachgewässer von jeweils 40 m² Größe anzulegen. Die Gewässer sollen eine maximale Tiefe von 45 cm aufweisen. Es ist zu prüfen, ob die Gewässer durch Befahren mit schwerem Gerät angelegt werden können. Alternativ sind diese mit Derneton abzudichten. Eine Bepflanzung der Gewässer muss nicht erfolgen. Um ein Abwandern der Kreuzkröten zu verhindern, müssen die Ersatzgewässer für die Dauer von acht Wochen mit einem Amphibienschutzzaun eingezäunt werden.

In der Umgebung der Gewässer sind an der Nord- und Westseite insgesamt drei Stein- und Sandhaufen von jeweils 4 m² Grundfläche als Tagesverstecke sowie Überwinterungshabitate für die Kreuzkröte anzulegen. Einmal jährlich ab dem 1.9. ist aufkommende Vegetation zurück zu schneiden.

In den Jahren 2021 bis 2023 ist der Wasserstand der Gewässer während der Reproduktionsphase der Kreuzkröte im Zeitraum April bis August regelmäßig zu prüfen und ggf. aufzufüllen.

Die Fläche steht der Stadt Gau-Algesheim zur Verfügung. Es erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen der Kreisverwaltung Mainz-Bingen und der Stadt Gau-Algesheim zur Sicherung der Fläche sowie den darauf umzusetzenden Maßnahmen.

4 Reduzierung von Störwirkungen / Förderung des Wiedehopfs

Folgende Maßnahmen werden vom Gutachter empfohlen, um Störwirkungen weitestgehend zu reduzieren bzw. den Wiedehopf weiter zu fördern³:

Vermeidung von nächtlicher Beleuchtung

Um die Beeinträchtigung der Vogelarten durch Straßenbeleuchtung zu minimieren, darf die Beleuchtung nur auf den Boden bzw. ins Baugebiet hin, nicht aber in die Umgebung hin strahlen.

Vermeidung von Blendwirkungen

Bei den Baumaterialien dürfen keine blendenden oder spiegelnden Materialien verwendet werden. Spiegelungen können beispielsweise vermieden werden durch:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max.: 15%)
- Außenseitiges Anbringen von Punktrastern (mind. 25 % Deckung)
- Montage von Insektenschutzgittern

Durch folgende Maßnahmen kann die Kollisionswirkung von Glaselementen vermieden werden:

- Geeignete Konstruktion (möglichst kleine Glasflächen)

³ „Gau-Algesheim Im Steinert Wiedehopfkartierung 2019 Endbericht“ (Ergänzung Artenschutzgutachten) Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, Endbericht Stand: 15.07.2019

- Fassadenbegrünung
- Flächige, außenseitige Markierung
- Wahl transluzenter Materialien wie geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder bedrucktes Glas

Anbringen von Nistkästen

5 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920

Zum Schutz besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume 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.

6 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):

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- 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	Hecken:	
Obstbäume:		- 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
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

7 Hinweise zu Bodenarbeiten

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

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. Die Vorgaben der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten.

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.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

8 Verwenden von Bodenmaterial

Die Verwendung 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.

Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, in denen dann auch der landwirtschaftliche Nutzen nachgewiesen werden muss. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Hierbei sind die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, veröffentlicht auf der Homepage des MUEEF, für die jeweiligen Fallkonstellationen, verbindlich zu beachten.

Sofern eine Entsorgung von Aushubmassen in bereits genehmigten Anlagen (z.B. Deponien, Grubenverfüllungen, Flurbereinigungsmaßnahmen) vorgesehen ist, sind die Regelungen im jeweiligen Rechtsentscheid für die ausgewählte Anlage festgelegt sind und entsprechend zu beachten. Danach richtet sich auch der Umfang der Deklarationsanalytik des zu verwertenden Bodenmaterials.

9 Baugrunduntersuchung

Die Anforderungen der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 sowie DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

Für die einzelnen Bauvorhaben sind Baugrundgutachten dringend anzuraten. Das Erfordernis und der Umfang sollte dann zusammen mit dem Bodengutachter direkt vor Ort festgelegt werden.

Bei Beauftragung von Baugrunduntersuchungen sollte die geplante Wiederverwertung der im Zuge der Herstellung der Baugrube ggf. anfallenden Bodenüberschussmassen im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes mitberücksichtigt werden (siehe Hinweise 7 und 8).

10 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird empfohlen, das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.

Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

- 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.

11 Regenerative Energie

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

12 Hinweise zur Wasserversorgung

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass Geltungsbereich je nach Abnahme im vorgelagerten Ortsnetz der Druck an der Versorgungsleitung unter 2,7 bar liegen kann. Bauwilligen, den dieser Druck nicht ausreicht, empfiehlt die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, sich eine private Druckerhöhungsanlage einzubauen.

13 Hinweise zur Stromversorgung

Die Westnetz GmbH Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück weist darauf hin, dass die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich ist, um eine gesicherte Stromversorgung für dieses Objekt zu gewährleisten und bittet um Ausweisung eines Stationsplatzes in der Größe von 5,0 m x 4,0 m.

Diese Festsetzung dieser Fläche im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes u.a. mit Elektrizität und dienen, in den Baugebieten zugelassen werden.

14 Altablagerungen / Altlasten

Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Stadt noch bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bekannt. Es können jedoch Belastungen im Untergrund vorhanden sein. Gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) gilt die Anzeigepflicht von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die zuständige Fachbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) umgehend zu informieren. Ebenso ist

der Fachbehörde mitzuteilen, wenn sich Informationen oder 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) ergeben.

15 Archäologische Denkmäler und Funde

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt, ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte weist darauf hin, dass im Vorhabengebiet erdgeschichtliche Funde und Befunde zu erwarten sind. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Baugrundbohrungen und Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) der GDKE anzuzeigen, damit vor bzw. während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Falls bei Erdarbeiten archäologische oder fossile Befunde angetroffen werden, ist dies der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu melden, damit diese wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden können (archäologische Funde Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Mainz, fossile Funde Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte in Koblenz).

Falls Baugrundbohrungen geplant sind, bittet die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie um rechtzeitige Benachrichtigung, um die Bohrkerne aufnehmen zu können.

Die finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers richtet sich nach § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz und der entsprechenden VV und ist im Vorfeld rechtzeitig mit der GDKE abzustimmen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz empfiehlt bei derartigen Bauvorhaben grundsätzlich geomagnetische Voruntersuchungen zur Erhöhung der Planungssicherheit.

Nachfolgende Ausführungen sind 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.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so sind diese der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Mainz zu melden. Der archäologischen Denkmalpflege ist ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Ret-

tungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

- Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte-, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261-6675-3033, Fax 0261-6675-3010.
- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.

16 Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz teilt mit, dass der Geltungsbereich im Bereich des auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Ludwigsgrube“ liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Geltungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Es ist jedoch zu beachten, dass die vorhandenen Unterlagen 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.

Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau zu Tage treten, empfiehlt das Landesamt spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Ergänzend weist das Landesamt darauf hin, dass keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau erfolgt ist. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

17 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

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“ und Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Auf den Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden.

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

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihre Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

18 Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

19 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.

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 300m 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.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

20 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/m^3 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 habe, 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. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

21 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

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, sofern der Bebauungsplan nichts Abweichendes festsetzt.

1 Pflanzliste A: Maßnahme M 2 - Gestaltung der Baugrundstücke

Bäume

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	Sonstige Obstbäume

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

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

2 Pflanzliste B: Maßnahme M 3 - Begrünung der Stellplatzflächen

Bäume

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

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Corylus corluna</i>	Baumhasel

3 Pflanzliste C: Maßnahme M 4 - Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Süden)

Bäume

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	Sonstige Obstbäume

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

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

4 Pflanzliste D: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene

Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album in Sorten</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum caudicola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sedum spurium in Sorten</i>	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

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

.....

Michael König
(Stadtbürgermeister)