



BEBAUUNGSPLAN ‘LAURENZIBERG’, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG Stadt Gau-Algesheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 26.11.2025

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 01.12.2025

Inhalt:

Seite

I. RECHTGRUNDLAGEN.....	2
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
III. ÄNDERUNG BESTEHENDER REchtsVERHÄLTNISSE	9
IV. HINWEISE	10
V. AUSFERTIGUNGSVERMERK.....	14

I. RECHTGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalt) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Landesnaturschutzgesetz** ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz** (KAnG) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes – vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landeswassergesetz** (LWG) – Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz – in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz** (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
- **DIN-Normen**, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden. Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die DIN Media Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bzw. online über www.dinmedia.de) möglich.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. MDW – Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO

- 1) Wohngebäude
- 2) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- 3) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- 4) nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- 5) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

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

- 6) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 7) sonstige Gewerbebetriebe
- 8) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

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

1.2.1. Grundflächenzahl, Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Innerhalb des dörflichen Wohngebietes MDW1 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2.

Innerhalb des dörflichen Wohngebietes MDW2 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,1.

Innerhalb des dörflichen Wohngebietes MDW3 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,15.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Dörflichen Wohngebiet MDW3 die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 überschritten werden darf.

1.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Innerhalb des dörflichen Wohngebietes MDW1 beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4.

Innerhalb des dörflichen Wohngebietes MDW2 beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,2.

Innerhalb des dörflichen Wohngebietes MDW3 beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3.

1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
(siehe Nutzungsschablone)

1.2.3.1. Gebäudehöhe (GH)

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) gilt für den höchsten Punkt des Baukörpers des Hauptgebäudes, dies ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie).

Bei Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe (GH) gleichzusetzen mit der Wandhöhe (WH).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Wärmepumpen, für Aufzugs- und/oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, Schornsteine o. ä.) sowie für sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5% der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.3.2. Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe (WH) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem (fiktiven oder realen) Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Dies ist

- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Höhe der Außenwand,
- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der niedrigeren Seite des Gebäudes (Trauflinie),
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Trauflinie.

Bei Flachdächern darf die Wandhöhe durch die Attika um max. 30 cm überschritten werden. Geländer (Elemente mit einem durchschaubaren Anteil von mindestens 85 % oder aus Glas) dürfen die Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

1.2.3.3. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt ist der Punkt maßgeblich, der von der rechnerisch zu ermittelnden Mitte des Baugrundstückes, gemessen im rechten Winkel auf der Achse des angrenzenden Weges/Straße, liegt.

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

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die zulässigen Hausformen sind Einzel- oder Doppelhäuser.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)

1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1. Flächen für Nebenanlagen

1.5.1.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.

1.5.1.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, müssen, soweit es sich um Gebäude handelt, einen Mindestabstand von 3,0 m zu angrenzenden Verkehrsflächen einhalten.

1.5.2. Garagen und Stellplätze

- 1.5.2.1. Garagen (einschließlich offener Garagen = überdachte Stellplätze / Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.5.2.2. Für die Errichtung von Garagen sind folgenden Voraussetzungen einzuhalten:
- Der Abstand zwischen Vorderkante Garage und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m. Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports): Diese sind in einem Abstand zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) von mindestens 3,0 m zulässig.
 - 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 (überdachte Stellplätze / Carports).
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen müssen Garagen (einschließlich offener Garagen = überdachte Stellplätze / Carports) aber grundsätzlich einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,0 m einhalten.

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

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Freizeitgarten

Zulässig ist ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 35 m² sowie eine daran angegeschlossene Außenterrasse mit einer maximalen Grundfläche von 20 m², das ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt zum Zwecke des Freizeitaufenthalts dienen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, soweit sie dem Nutzungszweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

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

Im Geltungsbereich sind fossile Brennstoffe (Kohle, Torf, Erdgas und Erdöl) als Primärquelle für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Grundfläche von 10 m² oder mehr und einer Neigung von maximal 10° sind extensiv zu begrünen. Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 10 cm betragen.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere flachwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft zu unterhalten.

Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

1.9.2. Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

PKW-Stellplätze sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), dränifähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

1.9.3. Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sind – aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig. Es ist eine Beschränkung der Anzahl und der Ausrichtung der Lampen und Leuchten (nur von oben nach unten, keine Kugelleuchten o. ä.) sowie der Beleuchtungsdauer und der Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige anzustreben. Unnötige Abstrahlungen in den Himmel oder in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche sind (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen) zu vermeiden.

1.10. Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- 1.10.1. Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche sind standortgerechte Bäume II. Ordnung und/oder regionaltypische Wildobstbäume zu pflanzen. Dazu sind Arten aus der in den 'Hinweisen' im Satzungstext aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Alle hochstämmigen Bäume sind fachgerecht mittels Dreibock zu verankern. Die Bäume sollen untereinander einen Abstand von ca. 10,0 m aufweisen.

Mindest-Pflanzqualität: Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; Wildobstbaum: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm.

Die verbleibenden Flächen zwischen den Bäumen sind – ebenfalls unter Beachtung der nachbarrechtlich einzuhaltenden Abstände – mit Landschaftssträuchern aus der beigefügten Pflanzenliste zu bepflanzen.

Die Sträucher sollen zwischen den vorgegebenen Bäumen in lockerem Abstand durch Pflanzung von Dreier-Gruppen so untereinander angeordnet werden, dass kein heckenartiger, geschlossener Eindruck entsteht. Es ist ein Abstand von 2,0 m zur westlichen und nördlichen Parzellengrenze einzuhalten. Die Dreiergruppen sollen untereinander einen Abstand von ca. 3,5 m bis 4,0 m aufweisen.

Die auf Grund der zu wahren Abstände zur Nachbarparzelle nicht bepflanzbaren Flächen sind mit Regiosaatgutmischung einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland; Hersteller: Rieger-Hofmanns, Appels Wilde Samen oder vergleichbar) anzusäen und zweimal jährlich alternierend zu mähen.

- 1.10.2. Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und die vorhandenen Lücken mit standortgerechten Bäumen II. Ordnung und/oder regionaltypische Obstbäume sowie Landschaftssträuchern im Sinne der vorgenannten Festsetzung zu bepflanzen.

- 1.10.3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen und nicht als Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, vollständig gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze (Sträucher, Bäume) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf je angefangene 100 m² der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Fläche ist mindestens 1 groß- oder mittelkroniger Baum nach Maßgabe der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Sofern Gehölze erhalten werden, können die Flächen verrechnet werden.

1.11. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Zur Erzielung des vollständigen umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

Diese Flächen werden als weitere Geltungsbereiche G1, G2, G3 und G4 im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

1.11.1. Geltungsbereich G1

Die 1.158 m² große Fläche auf Flur 31, Flurstück 134 der Gemarkung Gau-Algesheim bildet den Geltungsbereich E1 des Bebauungsplanes.

Die Fläche ist gemäß der Beschreibung im Umweltbericht (Kapitel 10.3.3.1) herzustellen und unter Beachtung des Schutzes etwaiger bodenbrütender Vögel zu pflegen. Als Entwicklungsziel ist die Schaffung eines Blühstreifens mit blühfreudigen autochthonen Wiesen-, Ruderal- und Ackerwildkrautarten vorgesehen.

1.11.2. Geltungsbereich G2

Die 3.656 m² große Fläche auf Flur 33, Flurstück 20 und 32 der Gemarkung Gau-Algesheim bildet den Geltungsbereich E2 des Bebauungsplanes.

Die Fläche ist gemäß der Beschreibung im Umweltbericht (Kapitel 10.3.3.2) herzustellen und unter Beachtung des Schutzes etwaiger bodenbrütender Vögel zu pflegen. Als Entwicklungsziel ist auf dem Flurstück 32 die Schaffung eines Blühstreifens mit blühfreudigen autochthonen Wiesen-, Ruderal- und Ackerwildkrautarten vorgesehen. Auf dem Flurstück 20 ist eine sechsreihige Gehölzpflanzung mit standorttypischen Straucharten mit einem Pflanzraster von 2 x 2 m und Bäumen II. Ordnung herzustellen.

1.11.3. Geltungsbereich G3

Die 2.177 m² große Fläche auf Flur 6, Flurstück 115, 116 und 117 der Gemarkung Gau-Algesheim bildet den Geltungsbereich E3 des Bebauungsplanes.

Die Fläche ist gemäß der Beschreibung im Umweltbericht (Kapitel 10.3.3.3) herzustellen und unter Beachtung des Schutzes etwaiger bodenbrütender Vögel zu pflegen. Als Entwicklungsziel ist die Herstellung einer Extensivwiese und Pflanzung von Wildobstbäumen vorgesehen.

1.11.4. Geltungsbereich G4

Die 2.872 m² große Fläche auf Flur 14, Flurstück 189/6 der Gemarkung Gau-Algesheim bildet den Geltungsbereich E4 des Bebauungsplanes.

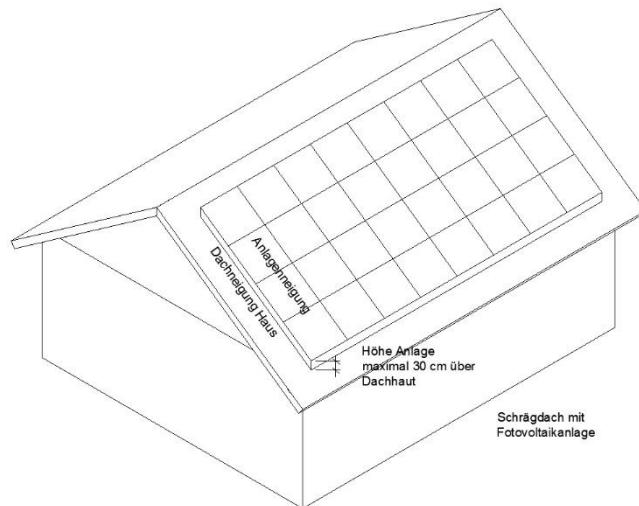
Die Fläche ist gemäß der Beschreibung im Umweltbericht (Kapitel 10.3.3.4) herzustellen und unter Beachtung des Schutzes etwaiger bodenbrütender Vögel zu pflegen. Als Entwicklungsziel ist die Herstellung einer Extensivwiese und der Erhalt der wegebegleitenden Baumhecke vorgesehen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

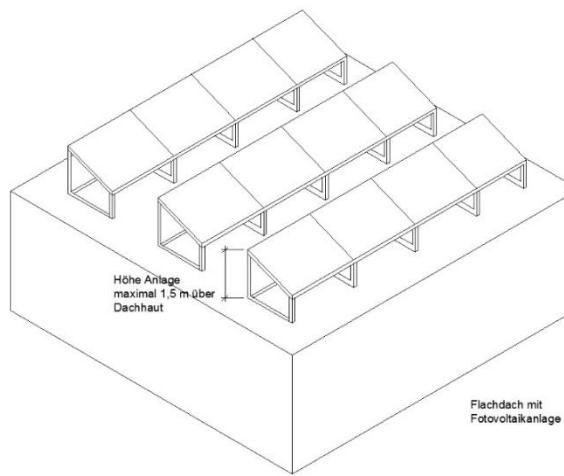
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1. Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO)

Die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf geeigneten Dächern ist zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch bei geneigten Dächern nicht mehr als 30 cm über die Dachhaut ragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



Hiervon ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 7°), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 1,50 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

2.2. Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 2.2.1. Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk mit Natursteinmaterial im ortstypischen Steinmaterial auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Fassaden aus Holzmaterialien.

- 2.2.2. Nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.

2.3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.3.1. Einfriedungen und Stützmauern der Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfassade) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Für Einfriedungen und Stützmauern an den seitlichen Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen der LBauO. Hecken oder sonstige Pflanzungen sind in unbegrenzter Höhe zulässig, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

2.4. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 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 Anlagen an oder auf Dächern, im Bereich oberhalb der festgesetzten Traufhöhe und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.4.3. Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamern oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.
- 2.4.4. Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 m² nicht überschreiten.

2.5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.5.1. Die Anlage von Gärten als Stein-/ Kies-/ Split-/ Glas- und Schottergärten oder -schüttungen sowie die Anlage von Kunstrasen ist unzulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für Wege.

III. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der gegenständliche Bebauungsplan 'Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung' überdeckt mit seinem Teilgeltungsbereich B Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Laurenziberg'. Dieser Bebauungsplan wird in diesen Teilbereichen durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

IV. HINWEISE

1. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Umbau- oder Erweiterungsarbeiten darf nicht gegen die Verbote des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG verstoßen werden, die beispielsweise für alle europäischen Vogelarten, alle Fledermausarten sowie für Zauneidechsen gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Realisierung sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen durchzuführen:

- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres. Sollte dennoch der Eingriff im Zeitraum 01. März bis 30. September unvermeidbar sein, ist der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auszuschließen.
- Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder nach Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.).
- Verwendung von warmweiß bis neutralweiß getönten LED-Lampen (Lichttemperatur mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse.

2. Bewirtschaftung des Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu verwerten oder zu versickern, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Ein Anschluss an die Kanalisation ist unzulässig.

Die Bemessung von Versickerungsanlagen hat gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu erfolgen.

Aufgrund der anstehenden Wechsellagerung (Schluff / Ton / Sand) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass am jeweiligen Standort der geplanten Versickerungsanlage ergänzende in-situ Versickerungsversuche auszuführen sind.

Die Versickerung über flache, bis zu 30 cm tiefe Mulden kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung in zentralen Mulden, Becken etc. sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen. Bei Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Rückhalte- und Sickeranlagen sind gemäß Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschafts, Abfallwirtschaft, Bodenschutz auf ein 50-jährliches Regenereignis auszulegen.

Bei Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich.

3. Starkregen

Das Plangebiet weist in Teilbereichen eine geringe Gefährdung durch Sturzfluten infolge von Starkregen auf. Bei geplanten Baumaßnahmen ist im Rahmen der Entwässerungsanträge ein Überflutungs- und Überlastungsnachweis zu führen und es sind Maßnahmen zur Vorsorge zu treffen (DIN 1986-100). Die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen und die Begrünungsvorgaben zu den Baugrundstücken und Dächern leisten einen Beitrag zur Abflussverzögerung und lokalen Versickerung von Wasser. Nähere Hinweise dazu, auch zu

Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter <https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/> und die aktuell gültige Fassung der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Stand: Februar 2022) des Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), einsehbar unter <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/raumordnung/hochwasserschutzfibel.html>.

4. Nutzung von Niederschlagswasser

Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen Anzeigen) und erwünscht.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden.

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 den Verbandsgemeindewerken anzuseigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde gegeben.

5. Grundwasserhaltungen

Während der Baumaßnahmen können Grundwasserhaltungen erforderlich werden, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen ist.

6. Regenerative Energie / Erdwärme

Sofern die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) vorgesehen ist, ist hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

7. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für Bauvorhaben werden spezielle Baugrunduntersuchungen empfohlen. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasser- verhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf oberflächennah anstehende Kalksteine des Tertiärs in den Teilgeltungsbereichen A und B hingewiesen, die von Verkarstung betroffen sein könnten. Daher wird empfohlen, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.

8. Bodenschutz

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Im Rahmen von 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, abzuschieben 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 ortsnahen Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

10. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsanlagen sollten keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

11. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

12. Gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzen- und Saatgut zum Einsatz kommt. Die Regelung stellt zugleich klar, dass das Anpflanzen von Herkünften aus anderen Vorkommensgebieten innerhalb Deutschlands nach dem 1. März 2020 der Genehmigung nach § 40 Abs. 4 Satz 1 unterliegt.

13. Pflanzenliste

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten). Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus petraea – Traubeneiche
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
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

Landschaftssträucher:

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

Obstbäume:

Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')
Bohnepfälzer, Gewürzluiken, Brettacher, Hauxapfel,
Roter Boskoop Schafsnase, Winternrambou, Rote Sternrenette
Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensalier Mostbirne')
Alexander Lucas, Bosc's Flaschenbirne, Pastorenbirne,
Weiler'sche Mostbirne, Gute Graue, Gute Luise, Clapps
Liebling, Gellerts Butterbirne

Pflaumen: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)
Hauszwetsche, Graf Althans, Ortenauer, Zimmers
Frühzwetsche, Lützelsachser Frühzwetsche, Bübler
Frühzwetsche

Kirschen: (auf Vogelkirschensämling) Geisepitter, Unterländer, Hausmüllers Mitteldicke, Große Prinzess-Kirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirche, Frühe Rote Meckenheimer, Büttners rote Knorpelkirsche

Mirabellen, Reneklöden: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage) Nancymirabelle, Große Grüne Reneklode, Reneklode aus Oullins oder vergleichbare Regionalsorten.

Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

V. AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den planungs- und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen sowie der Begründung mit integriertem Umweltbericht stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates der Stadt Gau-Algesheim überein. Das für den Bebauungsplan gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Ort:

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung am in Kraft.

Datum: Ort:

(Unterschrift)