

Odernheim am Glan, 09.10.2025

Bebauungsplan „Am Sportplatz“ Textliche Festsetzungen

Ortsgemeinde: Ober-Hilbersheim



Verbandsgemeinde: Gau-Algesheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Verfasser: **Stephanie Schneider, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung**
Martin Müller, Stadtplaner, B. Sc. Raumplanung

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen, in der hier angegebenen Fassung:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 2025 (GVBl. S. 549)
5. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)
6. **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
7. **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
8. **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
9. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
10. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
11. **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
12. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** neugefasst durch Beschluss vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
13. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
14. **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat in öffentlicher Sitzung am 07.04.2023 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 05.10.2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.10.2023 bis einschließlich 14.11.2023.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vom 13.10.2023 bis einschließlich 15.07.2024. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 05.10.2023.

5. Prüfung der Anregungen

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Sitzung am 06.03.2025 behandelt.

6. Beschluss über den Planentwurf

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat in öffentlicher Sitzung am 06.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ mit vergrößertem Geltungsbereich gebilligt und die Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

7. Beteiligung der Behörden

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.08.2025 bis einschließlich 09.09.2025.

8. Auslegung des Planentwurfs

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2025 bis einschließlich 09.09.2025 aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte zunächst im Amtsblatt am 31.07.2025 mit Beteiligungszeitraum bis zum 02.09.2025 und wurde aufgrund von Ergänzungen der Unterlagen im Amtsblatt am 07.08.2025 mit Beteiligungszeitraum bis zum 09.09.2025 wiederholt.

9. Prüfung der Anregungen

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.10.2025 behandelt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO in seiner Sitzung am 16.10.2025 als Satzung beschlossen.

11. Ausfertigung

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Ober-Hilbersheim, den

Heiko Bieser

Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

12. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am _____._____._____ im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ober-Hilbersheim, den

Heiko Bieser

Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan wird gemäß der Planzeichnung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Auf dieser gilt: Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb einer Einrichtung für die Betreuung von Kindern einschließlich der zum Betrieb notwendigen Frei- und Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Spiel- und Stellplätze.

Verwallungen oder Ableitegräben für die Ableitung des Außengebietswassers sind zulässig.

2. Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsfläche ist als öffentliche Fläche festgesetzt.

In der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Fußwege, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- oder -entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

3. Entwässerung und Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14) BauGB)

Abwasserbeseitigung (Nr. 14)

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist grundstücksbezogen zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgegeben werden. Der Bemessungsdrosselabfluss in den Regenwasserkanal oder den *Welzbach* ist im Rahmen der Antragstellung mit der SGD abzustimmen.

Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. im Straßenbereich sind geeignete Rückhalteeinrichtungen auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes anzulegen. Offene Rückhaltebecken, aus denen das Wasser verdunsten kann, müssen so angelegt sein, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Sämtliche Maßnahmen sind vor Realisierung mit dem Abwasserzweckverband "Untere Selz" abzustimmen.

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

M2 – Entwicklung einer mäßig artenreichen Fettwiese

Das bestehende Grünland innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist durch die nachfolgend beschriebene Nutzung und Pflege zu einer mäßig artenreichen Fettwiese zu entwickeln. Dazu ist die derzeitige Weidenutzung einzustellen und die Fläche bis maximal 2x pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 15. Mai, die zweite Mahd frühestens 6 Wochen später erfolgen.

V1 – Minimierung von Versiegelung

Versiegelungen sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Stellplätze, Zufahrten oder Wendeflächen, etc. sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

V2 – Verwendung von Insektenfreundlichen Leuchtmitteln

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung (ULR 0 %) und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulicht- und UV-anteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelmräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Außenbereich (z.B. durch nächtliches Dimmen der Beleuchtung zwischen 22:00 und 05:00 Uhr).

V3 – baubedingt: Reptilienschutzmaßnahmen

Sofern Bautätigkeiten während der Aktivitätszeit von Reptilien (März bis Mitte Oktober) stattfinden, ist die Errichtung eines Reptilienschutzzauns zwischen Eingriffsbereich und den entsprechenden Habitaten (v.a. entlang der westlichen und nördlichen Gehölzbestände) erforderlich.

Ein ggf. erforderlicher Reptilien- bzw. Amphibienschutzzaun ist wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben, oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand / Erdreich niedrig abzudecken. Es ist zu gewährleisten, dass die Zäune von Seiten der Eingriffsfläche durch die Reptilien übersteigbar sind, damit diese die Gefahrenbereiche bei Bedarf verlassen können (z. B. alle 10 m Aufschüttung eines kleinen Erdwalls der kegelförmig bis an die Zaunoberkante der Eingriffsseite reichen muss, oder durch das Anlegen von Brettern). Zur Wahrung der Funktion sind die Zäune bis zum Ende der Bautätigkeit regelmäßig (e.g. einmal wöchentlich) auf ihre Funktionstüchtigkeit hin zu überprüfen (z.B. durch eine Umweltbaubegleitung).

5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

M1 – Schutz und Pflege bestehender Gehölze und Baumbestände

Erhaltungsgebot Wald

Innerhalb der mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten Flächen sind die bestehenden Gehölzstrukturen und Baumbestände zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe zur Erhaltung der Verkehrssicherheit insbesondere auf dem Kindertagesgelände, wie die Herstellung notwendiger Erschließungs- und Fußwege, sind zulässig. Ebenfalls zulässig sind Versickerungsanlagen, Anlagen zur Ableitung oder Versickerung des Außengebietswassers und für die Gebietsver- oder -entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen. Sonstige bauliche Anlagen sind ausgeschlossen. Abgängige Gehölze sind soweit möglich in Abstimmung mit dem Forst zu ersetzen und Eingriffe auszugleichen. Die bisherige forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist weiterhin zulässig.

Erhaltungsgebot sonstige Gehölze

Darüber hinaus sind Gehölze (Einzelbäume und Büsche) außerhalb der Maßnahmenfläche M1 ebenfalls zu erhalten und zu pflegen und bei Fällung oder Abgang innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche zu ersetzen.

6. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Maßnahmenfläche M2 wird dem Eingriff, der durch den Bau der Kindertagesstätte zu erwarten ist, nur soweit zugeordnet, bis der erforderlich Ausgleichsbedarf gedeckt ist. Die darüber hinaus erzielte Aufwertung auf der Fläche, kann für den Ausgleich des östlich und auf dem Flurstück 28 (Flur3) geplanten Rückhaltebeckens herangezogen werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

1. M3 – Dachbegrünung

Flachdächer bis 10° Neigung sind auf mindestens 2/3 ihrer Dachfläche zu begrünen. Als Mindestmaß ist dabei eine Substratdicke von 12 cm herzustellen. Als Dachaufbauten sind Solaranlagen (thermisch und elektrisch) sowie haustechnische Einrichtungen und sonstige technische Aufbauten zulässig. Die Vorgaben des Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen bleiben unberührt und sind zu beachten.

2. Fassadengestaltung

Grelle und stark reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig. Dies betrifft insbesondere metallisch glänzende, hochpolierte oder verspiegelte Oberflächen (z. B. Edelstahl, Aluminium, Glas oder Folien mit hoher Lichtreflexion).

Blendarme Solaranlagen sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig. Zulässig sind somit matte, strukturierte oder beschichtete Materialien mit geringer Lichtreflexion.

3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Versiegelungen sind auf das für die Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Nicht genutzte Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder zu begrünen.

HINWEISE

Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Grundwassernutzung/Brunnen

Südlich des Gebietes befindet sich die Quelle Pfungstborn. Es ist sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Quelle, sowohl qualitativ als auch quantitativ unterbleibt.

Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Bei einer Errichtung von Zisternen für die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung (u.a. für die Toilettenspülung) ist zu beachten:

- 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.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.
- auch gegenüber dem Abwasserbeseitigungspflichtigen für Regenwassernutzungsanlagen besteht eine Anzeigepflicht (die Abwasserentsorgung ist z.B. bei Nutzung des Brauchwassers für die Toilettenspülung gebührenpflichtig).

Für die gezielte Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Die Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen hat unter Beachtung des DWA-Regelwerks - DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ - zu erfolgen.

Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weist die SGD Süd darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

Schutz vor Starkregen

Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen sind rechtzeitig, vor Ausführung der Baumaßnahmen zur Kindertagesstätte oder zu einem sinnvollen (den Baumaßnahmen dienlichen) Zeitpunkt, durchzuführen.

Abwasserbeseitigung

Schmutz- und Niederschlagswasser sind in Abstimmung mit dem AVUS abzuleiten. Als Grundlage dienen die Ergebnisse aus dem Entwässerungskonzept.

Der Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG ist zu überprüfen.

Das anfallende Wasser von extremen Niederschlagsereignissen, die größer als das Bemessungsereignis der Regenwasserkanäle ist, wird auf den Straßenflächen stehen bzw. abfließen. Hier sollten Straßenverläufe und Straßengefälle so gewählt werden, dass dieses Wasser schadlos zum nächsten Gewässer oder zu freiem Gelände hinabfließen kann.

Bodenschutz / Baugrund

Die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz sind einzuhalten (insb. BBodSchG, BBodSchV). Darüber hinaus sind auch die einschlägigen DIN-Normen für die Boden- und Oberbodenbearbeitung sowie der Bodenverwertung, sofern erforderlich, zu beachten (z.B. DIN 18300, DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731).

Die besondere Schutzwürdigkeit des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 Baugesetzbuch (BauGB). Die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind seit dem 01.08.2023 in den §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bundeseinheitlich geregelt. Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen ist seit dem 01.08.2023 in den §§ 19 bis 23 Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) bundeseinheitlich geregelt.

Für die Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen.

Es wird die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters empfohlen, sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind darüber hinaus grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG):

Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.7.2005 (GVBl. vom 02.08.2005, S. 302) 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 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den Internetseiten des LGB enthalten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Archäologie

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit 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 der Bauherren/Bau-träger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

4. Damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe – Landesarchäologie die Möglichkeit zur Überprüfung hat, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen bei GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

Umweltbaubegleitung (UBB)

Es wird empfohlen, im Rahmen der Baugenehmigung für die gesamte Bauphase eine schutzgut-übergreifende Umweltbaubegleitung zu beauftragen, um eine zulassungskonforme Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen zu beachten und zu schützen sind. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom ist zu unterlassen, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse (Stellungnahme liegt der Verbandsgemeinde vor) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

EWR Netze

Für die planerische Koordinierung und Ausführung ist ein Bauzeitenplan erforderlich, welcher der EWR Netz GmbH frühestmöglich mitzuteilen ist.

Auf die im Planungs-/Baubereich vorhandenen (Versorgungs-)Anlagen ist Rücksicht zu nehmen. Gemäß der Stellungnahme der EWR Netze GmbH vom 18.12.2023 (liegt der Verbandsgemeinde vor) befinden sich im Süden des Geltungsbereichs, im Bereich des Flurstücks 321-2 Versorgungsleitungen der Straßenbeleuchtung und Niederspannungsleitungen auf dem Flurstück 321-2 und 176. Es ist ein Mindestabstand von 0,2 m zu diesen einzuhalten. Die genaue Lage und Tiefe der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.

Die Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzeln- den Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit ihr abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die im Bebauungsplan nachrichtlich ergänz- ten Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unter- schritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Auf behördliche Festlegun- gen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik wird verwiesen. Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzu- fordern oder bei der EWR Netz GmbH abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

Informationen, Planungen und Angebote zum Ausbau der Straßenbeleuchtung können über sbl@ewr-netz.de erfragt werden.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderli- chen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschrit- ten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.

Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen vorhandener Leitungen wer- den gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine ver- traglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.

Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG wird empfohlen, folgende Hinweise zu beachten:

Sollten Eingriffe in Vegetationsbestände innerhalb oder auch außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich werden, sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten und die Eingriffe inner- halb des Zeitraums vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Rückschnittarbeiten an oberirdischen Pflanzenteilen oder Wurzeln sind nach Vorgaben der aktu- ell gültigen ZTV–Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) bzw. nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Für Pflanzarbeiten ist für Transport, Lagerung und Pflanzung die DIN 18916 (Pflanzen und Pflanz- arbeiten, Landschaftsbau) einzuhalten.

Für die Herstellung, Ansaat und Pflege von Rasen und Ansaaten ist die DIN 18917 (Rasen und Saatarbeiten, Landschaftsbau) einzuhalten.

Zu erhaltende Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) zu schützen.

Die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Einschätzung (gutschker-dongus, 08.06.2021) sind zu beachten und die beschriebenen Maßnahmen bei Bedarf umzusetzen.

Fluglärm/Schallschutz

Gemäß den Lärmkarten der fraport AG (<https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go>) befindet sich Ober-Hilbersheim außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens Frankfurt und lag 2021 in einem Bereich mit einem berechneten Fluglärm-Dauerschallpegel von kleiner 50 dB(A). Der untere Orientierungswert für schutzbedürftige Gebiete liegt gem. DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) bei 45 dB(A) und kann durch den Fluglärm leicht überschritten werden. Ob schalldämmende Maßnahmen im Gebäude integriert werden müssen, sollte bei der späteren Ausführungsplanung ermittelt werden.

Erstellt: Stephanie Schneider am 09.10.2025