



BEBAUUNGSPLAN „IM SCHELMENKLAUER“

Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 09.09.2021

SATZUNGSTEXT

Stand: 30.09.2021



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>Inhalt:</u>	Seite
I. RECHTSGRUNDLAGEN	3
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
III. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE.....	13
IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER).....	14
V. VERFAHRENSVERMERK.....	21

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- **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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG)** vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **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)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- **Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Rheinland-Pfalz (LUVPG)** vom 22.12.2015 (GVBl. 2015 S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- **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)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **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 § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes -** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz -** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes **textlich festgesetzt**:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1.1 Besondere Art der baulichen Nutzung - Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung).

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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 GRZ - Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

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

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

- 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

- 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Bezugspunkt ist jeweils der Punkt auf der eingezeichneten Straßenachse (Oberkante Belag Fahrbahnmitte) der das Grundstück erschließenden anbaufähigen Verkehrsfläche, welcher von einer Senkrechten geschnitten wird, die von der Mitte

der gesamten Länge des Baugrundstückes entlang seiner Grenze zur Straßenbegrenzungslinie aus zu dieser Straßenachse verläuft.

Liegt die ermittelte Mitte der gesamten Länge des Grundstückes [von welcher aus die Bezugshöhe jeweils zu messen ist] in einer Kurve bzw. in der Abschrägung eines Eckgrundstückes und somit nicht eindeutig nur an einer der beiden angrenzenden Straßen, so ist der Schnittpunkt der beiden Straßenachsen, die von dem Grundstück tangiert werden, der für die Bezugshöhen-Ermittlung maßgebliche Punkt.

Die jeweiligen maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind (an dem jeweils derart in der Straßenachse ermittelten Punkt) durch Interpolation zwischen den beiden nächst gelegenen im Plan angegebenen Höhenpunkten auf dieser Achse zu ermitteln, dessen Höhe die in der Nutzungsschablone angegeben Wand- [WH] bzw. Gebäudehöhen [GH] zuzuschlagen sind.

1.2.4.1 Gebäudehöhen (GH) *(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).*

Die in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Gebäudehöhen sind die maximalen Höhen der baulichen Anlage.

Dies ist

- bei gegeneinander versetzten Pultdächern (Neigung mehr als 20°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes (Firstlinie), einschließlich evtl. konstruktiver Erhöhungen, wie z. B. eine Attika o.ä.,
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. ä.). Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen dürfen den höchsten Punkt des Hauptgebäudes um maximal 1,0 m überschreiten.

1.2.4.2 Wandhöhen (WH) *(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).*

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

Dies ist

- bei gegeneinander versetzten Pultdächern (Neigung mehr als 20°) die Höhe der Außenwand auf der niedrigeren Seite des Gebäudes (Trauflinie),
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Trauflinie.

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für alle Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4.1 Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 380 m².

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 200 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

- 1.4.2 Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 700 m².
Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 450 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen. Diese müssen dann aber, soweit es sich um Gebäude handelt, einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 1.5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen oberirdischen Garagenanlage (auch offene Garagen wie Carports) eine Gesamtbreite von 6,5 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,0 m und höchstens 10,0 m.
- 1.5.3 Die rückwärtige Flucht der Garage muss mindestens 1,0 m näher zur Erschließungsstraße liegen als die rückwärtige Gebäudekante des Baukörpers des Hauptgebäudes.
- 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablone).
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- 1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:
Es ist auf Höhe des Plangebietes entlang der L 414 eine aktive Lärmschutzanlage in einer straßenseitigen Höhe von 3,0 m über dem Belag der Straße – gemäß dem Vorschlag des schalltechnischen Gutachters – zu errichten. Diese ist überwiegend straßenparallel vorzusehen, und soll dann am südöstlichen Rand eine Abknickung in östliche Richtungen erhalten.
Zur Erzielung der erforderlichen Höhe sind eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall sowie eine Kombination zwischen einem Erdwall und sonstigen hoch Schall dämmenden Elementen (Lärmschutzwand, Lärmschutz-Gabionen o. a.) möglich. Die Lärmschutzanlage darf keine baulichen Lücken aufweisen. Sie muss so errichtet werden, dass keine Unterstrahlung möglich ist.
- 1.7.2 Gestaltung einer Lärmschutzanlage
Die Böschungsseiten der Lärmschutzanlage sind flächendeckend mit standortgerechten Sträuchern aus der beigefügten Pflanzenliste (Kapitel 1.12) zu begrünen,

wobei allerdings die einschlägigen Abstandsflächen zum Straßenrand einzuhalten sind.

Die genaue Art der Bepflanzung bleibt der Ausführungsplanung überlassen. In jedem Falle ist eine höhengestufte und abwechslungsreiche Pflanzung von (vor allem in der Anwuchsphase trockenheitsverträglichen) Gehölzen vorzunehmen, welche die Wirkung des Walls als mehr oder weniger geometrisch regelmäßiger 'Erd-Körper' kaschiert oder zumindest mindert. Bodendeckende Pflanzen dürfen daher nur in untergeordnetem Maße als 'Füll-Pflanzen' und keinesfalls großflächig mit einer Art verwendet werden.

Die verbleibenden Flächen sind fachgerecht anzusäen und mindestens einmal jährlich zu mähen.

Soweit technische Elemente (Wand, Gabionen o.a.) die Lärmschutzanlage ersetzen oder ergänzen, entfallen die vorstehenden Vorgaben für die jeweiligen Teilflächen bzw. sind diese Vorgaben auf die bepflanzbaren Teilflächen zu beschränken.

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

in Verbindung mit

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

1.8.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 in V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind möglichst (soweit die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Entwässerungskonzeption dies zulassen) als flache Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit gebietsheimischem standortgerechten Regio-Saatgut zu begrünen.

1.8.2 Pflanz- und Ansaatmaßnahmen

Standortgerechte Pflanzungen in Form von hochstämmigen Einzelbäumen und Strauchgruppen aus Arten der beigefügten Pflanzenliste in den Randbereichen der funktionstechnisch erforderlichen Flächen sind in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. des wasserrechtlichen Verfahrens festzulegen.

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

1.9.1 Pflanzmaßnahmen im Baugebiet

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen in der südlichen Randzone des Bebauungsgebietes sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten abweichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf. Auf der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen anzulegen, zusammengesetzt aus Sträuchern.

Im Bereich der Entwässerungsbeckens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB sind an den im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume II. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen. Zusätzlich sollen innerhalb des Baugebietes an den eingezeichneten Stellen Straßenbäume gepflanzt werden.

Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzenliste aus Ziffer 1.12 zu verwenden.

Die verbleibenden Bereiche sind mit Landschaftsrasen anzusäen und zweimal jährlich zu mähen, oder aber der freien Entwicklung zu überlassen.

1.10 Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.10.1 Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

1.11 Sonstige Anpflanzungen

1.11.1 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Auf jedem der Baugrundstücke ist pro angefangenen 150 m² bebauter oder versiegelter Fläche mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der unter Ziffer 1.12 aufgeführten Pflanzenliste in der folgenden Mindestqualität zu pflanzen und zu erhalten:

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch

1.12 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

Die zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).

Die unten aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-(Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

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

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraister - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze	Rosa arvensis - Feldrose
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa canina - Hundsröse
Corylus avellana - Waldhasel	Rosa rubiginosa - Weinrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Ligustrum vulgare - Rainweide	Salix cinerea - Grau-Weide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus mahaleb – Weichselkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Viburnum opulus - Wasserschneeball
Rhamnus frangula - Faulbaum	

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

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

- 1.13.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder sonstiger Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfäche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen.

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan die Grundlage bildet; s. § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes

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

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachform Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer und jeweils daraus abgeleitete Dachformen (z.B. gegeneinander versetztes Pultdach, Krüppelwalmdach und Zeldach). Bei einem gegeneinander versetzten Pultdach müssen die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Dachteile jedoch mindestens 0,80 m und höchstens 1,80 m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen).

Flachdächer werden hingegen ausgeschlossen und sind somit unzulässig.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung muss mindestens 20° betragen.

2.1.3 Dacheindeckung

Unzulässig sind glasierte Dacheindeckungen, glänzende bzw. reflektierende Metalldächer, sowie Eindeckungen mit Wellmaterial. Generell sind Metalldächer nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

Für Dacheindeckungen dürfen nur kleinformatische Elemente mit einer Decklänge von höchstens 70 cm und einer Deckbreite von höchstens 50 cm in lehmgelben bis gelbbraunen, braunen, rotbraunen oder ziegelroten Farbtönen verwendet werden.

2.1.4 Dachaufbauten

Der First von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten muss mindestens 1 m unter dem Hauptfirst der Dachfläche bzw. unter dem höchsten Punkt des Daches liegen.

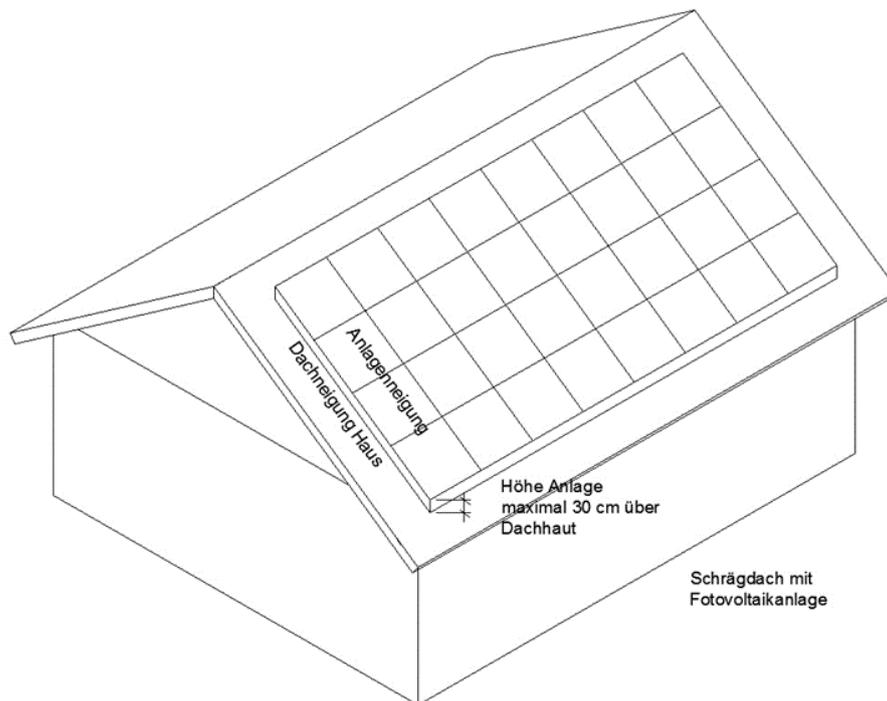
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der Länge des Daches auf der jeweils betroffenen Gebäudeseite betragen.

Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte müssen einen Abstand zur seitlich folgenden Wand (Mauerwerks-Außenseite) sowie zum nächsten jeweiligen Element (also Dachaufbau, Zwerchhaus oder Dacheinschnitt) von mindestens 1,50 m aufweisen.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



2.2.2 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.

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

2.3.1 Der nicht für Stellplätze, Zufahrten, Eingänge oder Müllabstellplätze genutzte Anteil der Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade sowie deren seitlichen Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen) ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

2.3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten.

Schotterflächen sowie lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. 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“).

2.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.4.1 Einfriedungen und Stützmauern von Bereichen, die an öffentliche Straßen- und Wegeflächen grenzen, sind in dem gesamten Bereich zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze

- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
- als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 %, oder
- als Hecken oder sonstige Pflanzungen in 2,0 m Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden,

zulässig.

Die für Einfriedungen angegebenen Höhen gelten nicht nur unmittelbar auf der Grundstücksgrenze, sondern bis in einem jeweils 3,0 m tiefen Bereich parallel zu der Grenze.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

2.5 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.5.1 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.

2.5.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln ist unzulässig.

2.5.3 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen, wie beispielsweise Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' o.ä., sind unzulässig.

2.5.4 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 m² nicht überschreiten.

2.6 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.6.1 Müllbehälter und ähnliche Anlagen

Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Landesstraßenrechtliche Vorgaben – Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Landesstraße hin

Zur Landesstraße 414 hin wird die 20 m breite Bauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Dieser Bereich ist von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gilt zudem die Baubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 1 LStrG. Demnach bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Allerdings darf diese Zustimmung oder Genehmigung der Straßenbaubehörde gemäß § 23 Abs. 6 LStrG *„nur versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist“*.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (ohne Festsetzungscharakter)

1. Nutzung des Niederschlagswassers

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. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina:

$$V_{\text{erf.}} = V_N + V_R.$$

Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserzweckverband „Untere Selz“ in Ingelheim am Rhein anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

3. Schutz vor Außengebietswasser

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im vorliegenden Fall besteht aufgrund der Hanglage des Plangebietes die Möglichkeit des Eindringens von übermäßig viel Außengebietswasser bei bzw. Starkregen Ereignissen. Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Gegebenenfalls sollen Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

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 <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

4. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc. sowie Grundwasserverhältnisse

Falls eine Baumaßnahme eine Baugrunduntersuchung erfordert, sind auch Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen 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.

Die SGDSüd hat zum Thema Grundwasserverhältnisse folgende Erläuterungen abgegeben:

„Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auf-treten 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. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Es wird daher empfohlen, die Grundwasserverhältnisse entsprechend zu erkunden und ggfs. Kellergeschosse als sog. "weiße Wanne" herzustellen.“

5. Nutzung von Erdwärme

Die SGDSüd hat zum Thema Erdwärmennutzung folgende Erläuterungen abgegeben:

„Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.“

6. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden und Boden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Die SGDSüd hat zum Thema Bodenschutz folgende Erläuterungen abgegeben:

„Zu Ziffer IV. Hinweise Nr. 5 (jetzt 6) Satzungstext führen wir ergänzend aus, dass seitens der Bauherren bei Beauftragung von Baugrunduntersuchungen die geplante Wiederverwertung der im Zuge der Herstellung der Baugrube ggf. anfallenden

Bodenüberschussmassen im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes mitberücksichtigt werden sollte:

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 MKUEM, für die jeweiligen Fallkonstellationen, verbindlich zu beachten.

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

7. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich 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 Verbandsgemeinde- oder die Ortsgemeindeverwaltung) 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 der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie (Mainz).

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: So kann gemäß § 21 Abs. 3 DSchG ein Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben „*als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden*“.

8. 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 "Merkblasss über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

9. 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 (LBodSchG) 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.

Die SGDSüd hat zum Thema Bodenbelastung folgende Erläuterungen abgegeben:

„Ich weise zusätzlich darauf hin, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung Belastungen im Untergrund vorhanden sein könnten und empfehle, dies als Hinweis mit aufzunehmen.“

10. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archiviert und können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim, Bau-, Umwelt- und Rechtsabteilung, eingesehen werden. Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

11. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Vorhabenträgers zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

12. Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Vorhabenträger zu erbringen. Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 1.600 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt / Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

13. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

14. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

15. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dürfen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) erfolgen. Zwar gilt genaugenommen aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie beispielsweise Vögel bzw. Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff außerhalb des oben genannten Zeitraums ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

16. Gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut

Gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von gebietsfremden Pflanzen (d. h. deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt) in der freien Natur seit dem 01.03.2020 der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Eine Genehmigung kann nicht erteilt werden, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten der EU nicht auszuschließen ist. Durch diese Regelung sollen einer weiteren Florenverfälschung effektiv entgegengewirkt sowie Produktion und Verwendung gebietseigener Gehölze und Saaten gefördert werden.

17. Beachtung von Grenzabständen bei Einfriedungen und Pflanzungen

Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. So müssen bspw. gemäß § 42 dieses Gesetzes Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückbleiben.

18. Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sollten – aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) verwendet werden. 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. Es ist für den Betrieb auch zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten der Leistungsreduzierungen der Beleuchtung ausgeschöpft werden können (z. B. Ausschaltung der Lampen oder zumindest jeder x-ten Lampe ab einer bestimmten Uhrzeit).

19. Artenschutzrechtliche Empfehlungen

Es wird seitens des Gutachters empfohlen die Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen der Ackerflächen außerhalb der Vogelbrutzeit zu vollziehen. Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen in den jeweiligen Bauabschnitten im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.

Um die Population des Haussperlings vor Ort in einem vergleichsweise günstigen Erhaltungszustand zu erhalten, wird empfohlen bei der Eingrünung des Gebietes die von ihm benötigten Requisiten (Sandbadestellen, Brachestreifen und Hecken) in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Zusätzlich wird die Anlage von Nisthilfen an neu entstehenden Gebäuden empfohlen.

Die Anlage von Nisthilfen für Stare wird ebenfalls an neu entstehenden Gebäuden empfohlen.

Die Beleuchtung innerhalb des geplanten Wohngebiets sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden.

20. Radonprognose

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>] ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / cbm) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 20 cm; ; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen, Radonfolie) bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten);
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren

Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131/9254-0).

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

V. VERFAHRENSVERMERK

Ausfertigungsvermerk

Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt.

Es wird bezeugt, dass der Satzungstext mit dem Willen der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim als Rechtssetzungsberechtigte übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind.

Ober-Hilbersheim, den

(Dr. Schmuck, Ortsbürgermeister)

(Siegel)