



# BEBAUUNGSPLAN 'IM WOOG'

**Ortsgemeinde Ockenheim**

## BEBAUUNGSPLANTEXT

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 16.08.2017

---

<b>Inhalt:</b>	<i>Seite</i>
<b>I. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>II. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
<b>III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche     Übernahmen / Vermerke</b> .....	<b>7</b>
<b>IV. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>7</b>

---



**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](mailto:info@doerhoefer-planung.de)

internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

---

## **I. RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- **Landesnaturschutzgesetz** ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **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 1 des Gesetzes vom 31.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)
- **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 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

- 1.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)  
- Zweckbestimmung: Kindergarten, Kindertagesstätte“.  
(siehe Plandarstellung)

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

- 1.2.1 Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)  
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).
- 1.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO  
Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass über die festgesetzte Grundfläche hinaus für die in gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 Ziffern 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen (d. h. die von "Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten" und von "Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO") zusätzlich 600 qm überdeckt werden dürfen.
- 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)  
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO für die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.  
Dies ist der höchste Punkt des Baukörpers, bei geneigten Dächern der First, bei flachen Dächern die Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).
- 1.2.3.1 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
Als unterer Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen markierte Bordstein-Oberkante unmittelbar neben der derzeitigen Straßenlaterne festgelegt, der eine Höhe von 108,88 m ü. NN aufweist.
- 1.2.3.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 3 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.
- 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).  
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.

### **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.

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

#### **1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt (*siehe Plandarstellung*).

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen oder Ähnliches sowie von untergeordneten Vorbauten wie Balkonen, Erkern oder Terrassen über die Baugrenze hinaus um bis zu maximal 1,50 m zulässig ist, wobei die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben zu beachten sind.

### **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, Garagen, Stellplätze sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen entgegen stehen.**

Derartige Anlagen müssen aber einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einhalten. Dieser Abstand gilt nicht für wasserdurchlässig befestigte Fußwege.

#### **1.5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen (einschließlich offener Garagen / Carports) zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sind nur in einem Abstand von maximal 15 m zum Sporkenheimer Weg zulässig.

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

#### **1.6.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Lebensraumkomplex feuchter bis nasser sowie Gewässer-Biotope von jeglicher Nutzung freizuhalten.

- Während der Bauzeit bereits ist die Fläche durch einen zu diesem Zweck hinreichend ausgestalteten Schutzzaun vor jeglichem Betreten sowie vor der Möglichkeit des Abstellens oder Lagerns von Materialien und Geräten o. ä. wirksam zu schützen.
- Für die Bauphase ist eine fachlich hinreichend qualifizierte Ökologische Fachbauleitung zu bestellen, deren Leistungsumfang vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
- Die Flächen sind der freien Entwicklung zu überlassen und auch nach der Bauphase dauerhaft mit optisch möglichst unauffälligen Zaunelementen an der Grenze zur Gemeinbedarfsfläche vor einem Betreten oder Befahren zu schützen.

- Zulässig sind allenfalls Maßnahmen zur fach- und sachgerechten Biotoppflege sowie Maßnahmen zur Renaturierung des Grabens und zur ökologischen Optimierung des Bereiches, sofern diese Maßnahmen vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und von dieser als zulässig beschieden worden sind.
- Zulässig ist außerdem die breitflächige Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser aus der Gemeinbedarfs-Fläche über die belebte Bodenzone dieses Gebietes, sofern diese Maßnahmen vorab mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und von dieser als zulässig beschieden worden sind.

#### 1.6.2 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.6.2.1 Zur Vermeidung des Eintreten des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

1.6.2.2 Auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind, zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von Boden- und Freibrütern (Arten, die in höheren Staudenbeständen ihre Nester anlegen und nicht direkt am Boden), nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann abgesehen werden, wenn ab Anfang März in vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch boden- oder freibrütende Arten zu verhindern.

1.6.2.3 Im Plangebiet sind zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder aber möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) zulässig. Vermeidbare Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche (so insbesondere in den östlich folgenden Feuchtbiotopkomplex) oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen). Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o.ä. sind somit nicht zulässig. Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

#### 1.6.3 Naturnahe Bewirtschaftung von Oberflächenwasser

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallendes Oberflächenwasser von Dach-, Hof-, Terrassen-, Platz- und ähnlichen Flächen ist zurückzuhalten und – soweit nicht es nicht gesammelt und für eine Brauchwassernutzung verfügbar gemacht wird - möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Ein Anschluss an den Kanal ist nicht zulässig.

Die Hinweise zu den wasserrechtlichen Erfordernissen in Abschnitt IV, Ziffern 1 und 2 sind zu beachten.

#### 1.6.4 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Die Abstellflächen von KFZ-Stellplätzen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite  $\geq 2$  cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

#### 1.6.5 Fläche für Ersatzmaßnahmen – Geltungsbereich B

Zur Erzielung des vollständigen umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Dazu wird eine Fläche in Flur 11 der Gemarkung von Ockenheim als Geltungsbereich B im Bebauungsplan festgesetzt (s. Planzeichnung). Es handelt sich um eine ca. 493 qm große Teilfläche des Flurstücks 125/2 in Flur 11 sowie um eine ca. 313 qm große Teilfläche des Flurstücks 130.

Auf der Fläche sind aufwertende Maßnahmen gemäß den Erläuterungen in Kap. 5.2.3 des Umweltberichtes vorzunehmen.

##### 1.6.5.1 Entwicklungsziele:

Ziel ist die Entwicklung von strukturreichen Lebensräumen für Tierarten halboffener und magerer Lebensräume sowie als Teillebensraum für charakteristische Arten wie beispielsweise Neuntöter und Rotkopfwürger sowie die naturschutzfachliche Arrondierung der östlichen Teilfläche II des Naturschutzgebietes „Jakobsberg“.

##### 1.6.5.2 Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Die Weinbergsbrache ist alle zwei bis drei Jahre alternierend zu mähen oder zu beweiden, um den wiesenartigen Charakter dauerhaft zu erhalten. Standortgerechte Gehölzwildlinge, wie beispielsweise Schlehen, Holunder, Hundsrosen o. ä., deren Ausbreitung über die angrenzenden Gehölzflächen erfolgt, sind auf der Fläche zu belassen, um eine Verzahnung von Biotopkomplexen aus wiesenartigen Weinbergsbrachen und Gehölzbiotopen zu schaffen. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der Entwicklung Initialpflanzungen durch standortgerechte Sträucher vorzunehmen.

#### 1.6.6 Dachbegrünung

Mindestens 70 % der Dachflächen des Hauptgebäudes der Kindertagesstätte sind als flache oder flach geneigte Flächen mit einer Neigung von maximal 3° auszubilden und fachgerecht zu begrünen.

Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 6 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, für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

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

#### 1.7.1 Begrünung von Park- und Stellplätzen

Auf Park- oder Stellplätzen ist (mindestens alle angefangene 3 Stellplätze) im Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

Dazu ist für jeden Baum ein verfügbarer Wurzelraum von mindestens 12 qm herzustellen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, die das Anfahren der Stämme verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

## **1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 1.8.1 Am Westrand des Geltungsbereiches (in Parzelle 613/11) ist in der Planzeichnung eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet ist.

Dieses Recht umfasst ein 5,0 m breites Leitungsrecht (je 2,50 m ab der Leitungsmitte) zugunsten des Abwasserzweckverbandes Untere Selz (AVUS) und die Befugnis für diesen zur Betretung und Befahrung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der dort verlaufenden Abwasserleitung (Staukanal DN 1200).

Dieser Bereich ist freizuhalten von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern. Als Ausnahme davon sind Stellplätze, sonstige wasserdurchlässig befestigte oder auch gepflasterte Flächen sowie mobile Spiel- und sonstige Elemente zulässig.

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

1. In einem Abstand von 10 m beiderseits ab der Uferlinie des Ockenheimer Grabens (Gewässer III. Ordnung) sind Anlagen gemäß § 36 WHG i. V. m. § 31 Abs. 1 LWG genehmigungsbedürftig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.
2. Das Plangebiet liegt im großräumigen, insgesamt ca. 35.967 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet", das von Worms bis Bingen reicht. Schutzzweck des LSG ist nach § 3 der Verordnung vom 17.03.1977 (veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S: 227)

## **IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings 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.

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 (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

## **2. Nutzung von Niederschlagswasser**

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

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 sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. 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. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. 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 (AVUS) bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.

Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

## **3. Bauzeitliche Grundwasserhaltung**

Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen.

## **4. Maßnahmen infolge hoher Grundwasserstände**

Im Rahmen der Untersuchungen für das geotechnische Gutachten (s. u., Hinweis Nr. 8) wurde zum Zeitpunkt der Baugrundaufschlussarbeiten im März 2017 in allen Sondierungen ein Zulauf von Grundwasser festgestellt. Generell muss laut Gutachten *mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels über den gemessenen Wasserstand gerechnet werden. Für die vorläufige Bemessung von Bauwerken sollte ein Bemessungswasserstand von  $\pm 0,75$  m (107,50 mNN) zum gemessenen Wasserstand berücksichtigt*“ (RUBEL & PARTNER 2017, S. 6-7).

Daher ist mglw. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.

## **5. Löschwasserversorgung**

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Die wvr hat dazu mitgeteilt, dass diese Menge im Plangebiet in einem Brandfall bereitgestellt werden kann. Die Löschwasserentnahme erfolgt über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten.

Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können anderenfalls aber auch 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.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter und darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. 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).

## **6. 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 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

## **7. 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.

## **8. Beachtung der Aussagen des geotechnischen Gutachtens**

Die umfangreichen Empfehlungen des geotechnischen Gutachtens [RUBEL & PARTNER (2017): *Geotechnischer Bericht: Bebauungsplan 'Im Woog', Neubau Kindergarten in Ockenheim*. Stand: 11.04.2017. Wörrstadt] zur Gebäudegründung und -abdichtung in dem grundsätzlich bebaubaren Gelände, zur Wasserhaltung, zu Erdarbeiten, zur Herstellung von Baugruben und zum Aufbau der Verkehrsflächen etc. in Kap. 8f. (ebda, S. 7-12) sind zu beachten.

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Darüber hinaus sind grundsätzlich aber auch 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) zu beachten.

#### **9. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden**

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.

#### **10. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften**

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 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.

#### **11. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. 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 (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

#### **12. Wasserversorgung**

Die wvr Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (Bodenheim / Guntersblum) versorgt das Plangebiet mit Wasser. Laut Auskunft des Trägers beträgt der Ruhedruck hier zwischen 4,9 - 5,1 bar. Der mögliche Einbindepunkt für den Hausanschluss besteht im Bereich des Sporckenheimer Weges. Sollte ein höherer Wasserdruck als der vom Träger vorgehaltene gewünscht werden, wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988, Teil 5, empfohlen (dafür herrscht ebenfalls eine Anzeigepflicht gegenüber dem Wasserversorgungsträger). Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen.

#### **13. 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.

#### 14. 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 / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheits-erwägungen 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 / Kampfmittel-sondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittel-räumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

#### 15. 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 ein erhöhtes (40-100 kBq / cbm) mit lokal hohem (über 100 kBq / cbm) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>].

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

Auch das eigens für das geplante Vorhaben eingeholte Gutachten [GEOCONSULT REIN (2017): *Bericht: Orientierende Messungen - Radonbelastung in der Bodenluft. BV Kindertagesstätte in Ockenheim*. Stand: 02.05.2017. Oppenheim; s. Anlage zur Begründung] empfiehlt Radon-präventionsmaßnahmen gemäß dieser Vorsorgeklasse II.

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 für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke  $\geq 20$  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 mit radondichten Materialien 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, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der o. g. Karte und dem genannten Gutachten hier vorhandene) Radonvorsorge-gebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

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 Schotter-schicht 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 Frostschränken unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotter-schicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen 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.

Die Ergebnisse der Radonmessung sind Grundlage für den Bauherrn, sich für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und ein entsprechend objekt-optimiertes Konzept zum Schutz vor Radon zu entwickeln.

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

Weitere Aussagen sind dem oben genannten Radon-Gutachten zu entnehmen, welches Anlage zur Begründung ist.

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](mailto:radon@lfu.rlp.de), Telefon: 06131 / 6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen:

[http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/meta/erlaeuterungen.pdf](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](http://www.lgb-rlp.de), Telefon: 06131/9254-0).

## **16. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen**

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"*; zulässig sind allenfalls *"schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven" Jahreszeit (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

**17. Abbuchung vom Ökokonto**

Die zur Eingriffskompensation dargelegte Abbuchung der ermittelten Teilfläche vom Ökokonto (s. Umweltbericht, Kap. 5.3.3) ist vor Fassung des Satzungsbeschlusses bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Erst mit der Ausbuchungsbestätigung durch die Fachbehörde gilt die Eingriffsregelung als gewahrt.

**18. DIN-Normen**

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 Gau-Algesheim, eingesehen werden.

Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

---