

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "In den Weiden", Ortsgemeinde Ockenheim (Satzung, 31.05.2016)

*Zeichnerische Festsetzungen werden kursiv dargestellt.*

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Mischgebiete MI 1 und MI 2 (§ 6 BauNVO)**

*Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zeichnerisch festgesetzt. Das Mischgebiet besteht aus den Teilgebieten MI 1 und MI 2.*

Im Mischgebiet MI 1 sind die unter § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Lebensmittelmarkt (Verkaufsfläche 799 m<sup>2</sup>) und Getränkemarkt (Verkaufsfläche 500 m<sup>2</sup>),
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Mischgebiet MI 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende unter § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

Im Mischgebiet MI 2 sind die unter § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende unter § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke.
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Vergnügungsstätten.

#### **Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 (§ 4 BauNVO)**

*Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zeichnerisch festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3.*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die unter § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende unter § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig:

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 zulässig. Der für freiberufliche Nutzungen zulässige Flächenanteil je Wohngebäude beträgt maximal 50 % der jeweils zulässigen Geschossfläche.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### ***Mischgebiete MI 1 und MI 2***

*Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Mischgebiet MI 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist gemäß BauNVO bis zu 0,8 zulässig.*

*Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Mischgebiet MI 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist gemäß BauNVO bis zu 0,6 zulässig.*

*Im Mischgebiet MI 1 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 zeichnerisch festgesetzt. Im Mischgebiet MI 2 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zeichnerisch festgesetzt.*

Die festgesetzte Grundflächenzahl findet nur insoweit Anwendung, falls dies das jeweilige Baufenster und die einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulassen.

*Im Mischgebiet MI 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.*

### **Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3**

*Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist gemäß BauNVO bis zu 0,6 zulässig.*

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zeichnerisch festgesetzt.*

Die festgesetzte Grundflächenzahl findet nur insoweit Anwendung, falls dies das jeweilige Baufenster und die einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulassen.

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.*

**1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)**

*Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.*

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Einzelhäuser zulässig.*

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und im Mischgebiet MI 2 wird die Firstrichtung für Einzelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung gilt nicht für Doppelhäuser.*

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zugelassen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

**1.4 Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet MI 2 bei Einzelhäusern 350 m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern 240 m<sup>2</sup> und bei Hausgruppen 150 m<sup>2</sup>.

**1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Im Mischgebiet MI 1 sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Mischgebiet MI 1 ist ein Standplatz für Wertstoffcontainer nach § 14 BauNVO als untergeordnete Anlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet MI 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße sowie den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude - zulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet MI 2 wird festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird festgesetzt, dass maximal eine Wohneinheit je Reihenhaushälfte zulässig ist.

**1.7 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*Es werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzt.*

*W = Wirtschaftsweg*

*FR = Fußweg, Radweg*

*Im Mischgebiet MI 1 wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich mit einer Breite von maximal 20 m zeichnerisch festgesetzt.*

**1.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)**

*Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ zeichnerisch festgesetzt.*

**1.9 Maßnahmen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsflächen

Das auf den als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken zurückgehalten.

Baugrundstücke

Das auf den Misch- und Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken zurückgehalten.

**1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

*Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zeichnerisch festgesetzt.*

*Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen zeichnerisch festgesetzt.*

**1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an Außenbauteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Verkehrslärm

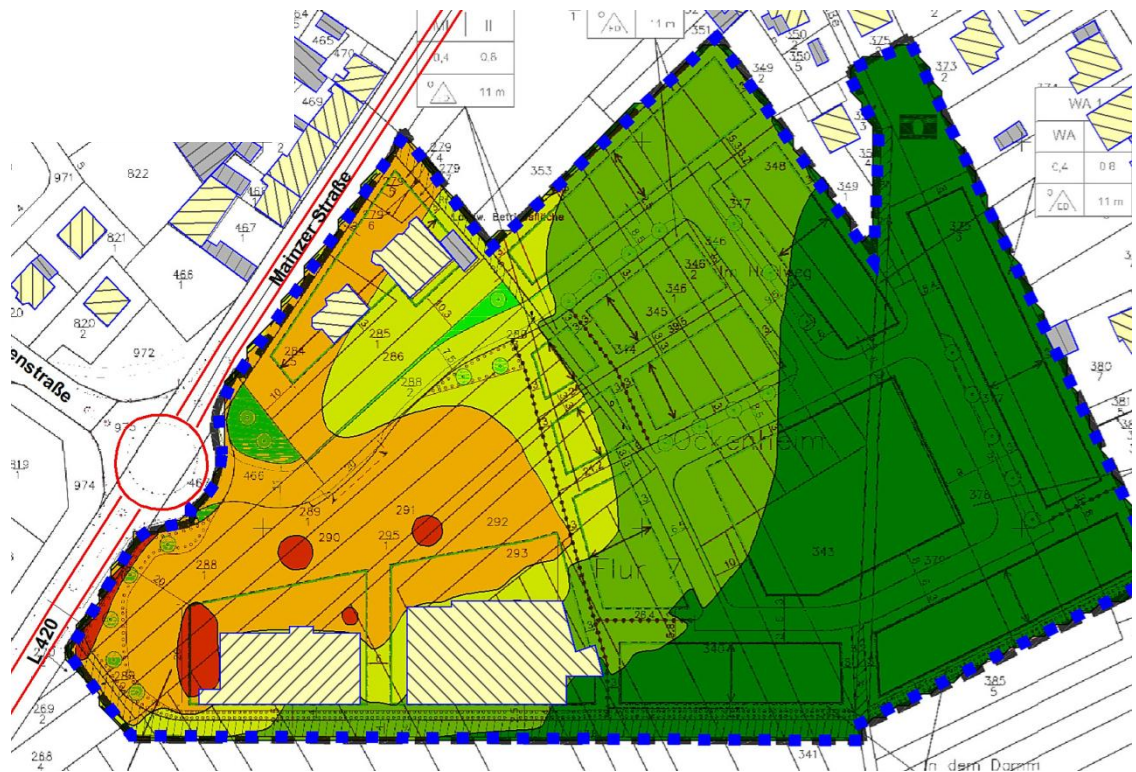
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in Abbildung 1 der textlichen Festsetzungen bezeichneten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Luftschalldämmung der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen nach DIN 4109 für geplante Wohngebäude ( $R'_{W,res}$  = Resultierendes Bauschalldämmmaß):

Lärmpegelbereich III	$R'_{W,res} \geq 35$ dB
Lärmpegelbereich IV	$R'_{W,res} \geq 40$ dB

Bei den Lärmpegelbereichen I und II sind Fenster der Schallschutzklasse II anzubringen. Die entsprechenden Vorhaltemaß (bei Fenstern 2 DB) sind vorzuhalten.

Abbildung 1: Lärmpegelbereiche



Legende

**Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109  
Schallschutz im Hochbau**

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB			
		a	b	c
≤ 55	Lärmpegelbereich I	35	30	-
55 <	Lärmpegelbereich II	35	30	30
60 <	Lärmpegelbereich III	40	35	30
65 <	Lärmpegelbereich IV	45	40	35
70 <	Lärmpegelbereich V	50	45	40
75 <	Lärmpegelbereich VI	50	45	50
80 <	Lärmpegelbereich VII			50

a Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  
 b Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches  
 c Büroräume und ähnliches

- Straßenachse
- Emission Straße
- ▨ Hauptgebäude
- ▨ Nebengebäude
- Plangebiet

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Bei Überschreitung der Tagesorientierungswerte (60 dB(A) im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 2 bzw. 55 dB(A) im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 gemäß DIN 18005 sind Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone) unzulässig.

Bei Überschreitung der Vorsorgewerte bei Nacht nach 16. BImSchV sind Be- und Entlüftungsanlagen in Schlafräumen auszuführen.

## 1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

*Im Bebauungsplan werden Bäume mit Anpflanzgeboten, sowie Flächen mit Anpflanzgeboten zeichnerisch festgesetzt.*

Die im Bebauungsplan mit Anpflanzgeboten festgesetzten Bäume sind mit einem Stammumfang 16/18 gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Standort der mit Anpflanzgeboten festgesetzten Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Auf den Flächen mit Anpflanzgeboten sind Gehölze mit einer Höhe von mindestens 50-100 cm und mind. 1 St./ 2 m<sup>2</sup> gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind mindestens drei Laubbäume mit einem Stammumfang 16/18 gemessen in 1 m Höhe gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Spielplatz ist zu den Baugrundstücken mit Hecken- bzw. Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 einzugrünen.

Auf Wohnbaugrundstücken sind je vier zusammenhängender Stellplätze für Kraftfahrzeuge innerhalb dieser Stellplätze mindestens ein Baum mit einem Stammumfang 16/18 gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang 16/18 gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

Auf je 100 m<sup>2</sup> der gärtnerischen oder als Grünfläche angelegten Flächen der privaten Grundstücke sind 10% der Flächen mit Sträuchern oder Gehölzen zu bepflanzen.

Pflanzlisten beispielhaft

### Pflanzliste 1: Laubbäume

*Acer campestre (Feld-Ahorn)*  
*Carpinus betulus (Hainbuche)*  
*Prunus avium (Vogelkirsche)*  
*Sorbus aucuparia (Eberesche)*  
*Quercus robur (Stiel-Eiche)*

*Acer platanoides (Spitz-Ahorn)*  
*Crataegus monogyna (Weißdorn)*  
*Prunus padus (Traubenkirsche)*  
*Tilia cordata (Winter-Linde)*

### Pflanzliste 2: Sträucher

*Amelanchier ovalis (Felsenbirne)*  
*Cornus mas (Kornelkirsche)*  
*Corylus avellana (Haselnuss)*  
*Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)*  
*Ribes alpinum (Johannisbeere)*  
*Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)*

*Carpinus betulus (Hainbuche)*  
*Cornus sanguinea (Hartriegel)*  
*Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)*  
*Prunus spinosa (Schlehdorn)*  
*Rosa canina (Hundsrose)*  
*Viburnum opulus (Schneeball)*

**1.13 Zuordnung von Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kompensiert. Die in Tabelle 1 gelisteten Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan zugeordnet.

**Tabelle 1: Ausgleichsflächen**

Flur	Flurstück	Größe [m <sup>2</sup> ]
11	74/2	9.672
	71	1.053
	68/1	4.011
	66	3.338
	124	1.918
	125/1	956
	125/2 (anteilig)	493
<b>Summe</b>		<b>21.441</b>

**1.14 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**
**Mischgebiet MI 1 und MI 2**

Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude (Bezugshöhe: OK Gelände 133,33 m ü. NN) im Mischgebiet MI 1 wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m mit 142,33 m ü. NN festgesetzt. Die Oberkante des Gebäudes ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut bei einem Dach ohne Attika.

Das Überschreiten der Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen ist bis zu einem Anteil von 20% der Dachfläche des jeweiligen Baukörperteiles und bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2 wird mit 11 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Randbefestigung der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstücks (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstücks entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche). Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 1,0 m. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Sockelhöhe ist die Randbefestigung der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstücks (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstücks entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche).

**Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden mit 11 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Randbefestigung der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstücks (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstücks entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird mit 10 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Randbefestigung der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstücks (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstücks entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche).

Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 1,0 m. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Sockelhöhe ist die Randbefestigung der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstücks (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstücks entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche).

### **1.15 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Rheinheinisches Rheingebiet“.

Auf der Flur 7, Flurstück 279/5 befindet sich an der Mainzer Straße das denkmalgeschützte „Wendelinuskapellchen“.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO; § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen**

#### **Mischgebiete MI 1 und MI 2**

In dem festgesetzten Mischgebiet MI 1 sind Flachdächer, Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 20° und Satteldächer mit einer Dachneigung 20° bis 45° zulässig. Die Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen. Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in dem Farbspektrum rot bis rotbraun und grau zulässig.

In dem festgesetzten Mischgebiet MI 2 sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung 20° bis 45° zulässig. Die Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen. Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind ausschließlich nicht glänzende Materialien als kleinteilige Elemente in dem Farbspektrum rot bis rotbraun und grau zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf Dächern zulässig und in die Dachflächen zu integrieren. Die Anlagen müssen zur Dachfläche verlaufen und dürfen maximal 15 cm abstehen.

#### **Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3**

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung 20° bis 45° zulässig. Die Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen. Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind ausschließlich nicht glänzende Materialien als kleinteilige Elemente in dem Farbspektrum rot bis rotbraun und grau zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einheitlicher Dachneigung und Firstrichtung auszuführen.

Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf Dächern zulässig und in die Dachflächen zu integrieren. Die Anlagen müssen zur Dachfläche verlaufen und dürfen maximal 15 cm abstehen.

### **2.2 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen**

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Nutzung der Vorgärten als Lager- oder Arbeitsflächen ist unzulässig.

### **2.3 Einfriedungen**

Einfriedungen zur straßenzugewandten Seite sind als Hecken, Zäune oder Mauern bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.



## 2.4 Stützmauern

Stützmauern sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und dem Mischgebiet MI 2 bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Diese sind mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu mindestens 50 % zu begrünen.

Stützmauern sind im Mischgebiet MI 1 bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Diese sind mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu mindestens 50 % zu begrünen.

## 2.5 Werbeanlagen

Eine Montage von Werbeanlagen ist im Mischgebiet MI 1 oberhalb der Oberkante des Gebäudes unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

## 2.6 Anlagen zum Sammeln von Abfall

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

## 2.7 Stellplatznachweis

Je Wohneinheit <40 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind ein Stellplatz und je Wohneinheit >40 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

# 3 Hinweise

## 3.1 Oberboden

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 3 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.

## 3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

## 3.3 Altlasten

Es sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverlagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

## 3.4 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer ab 50 m<sup>2</sup> zusammenhängender Dachfläche im Mischgebiet MI 1 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### 3.5 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, Fassaden ab 30 m<sup>2</sup> zusammenhängender, fensterloser Fassadenfläche und Lärmschutzwände im Mischgebiet MI 1 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### 3.6 Radon

Bei konventionellen Bauweisen werden folgende Präventivmaßnahmen bei der Radonvorsorgegebietklasse I (RVK I) empfohlen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke:  $\geq$  15 cm)
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes

Sollten bei bauvorbereitenden Aushubarbeiten andere Bodenverhältnisse angetroffen werden, wird empfohlen den Radongutachter hinzuzuziehen, um die Eignung der vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen zu überprüfen.

### 3.7 Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. In diesem Bebauungsplan können dies z.B. brütende Vögel sein. Werden Verbotstatbestände nach § 43 Abs.8 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte ist u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel entgegenzuwirken.

### 3.8 Planersatz

Dieser Plan ersetzt nach Rechtskraft einen Teil des Bebauungsplanes „Westlich der Ortslage“, 4. Änderung vom 20.12.2002.

## **4 Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
11. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.