

# BEBAUUNGSPLAN `OCKENHEIM NORD` (9. ÄNDERUNG) Ortsgemeinde Ockenheim

## BEBAUUNGSPLANTEXT Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 24.07.2013

---

<b><u>Inhalt:</u></b>	<i>Seite</i>
<b>I. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>II. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	8
<b>III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b> .....	<b>11</b>
<b>IV. Hinweise</b> .....	<b>11</b>

---

## **I. RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
  - **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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
  - **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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
  - **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387f.), zuletzt geändert am 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106) *[soweit nicht durch das vorstehende Bundesnaturschutzgesetz ungültig]*
  - **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
  - **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
  - **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
  - **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S.333)
  - **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)
  - **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
  - **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. S. 402; BS 75-50)
  - **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)
  - **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
- **DIN-Normen**, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind im Beuth-Verlag GmbH (Berlin) erschienen und können dort bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt.

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB)

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

##### **1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)** *(siehe Plandarstellung).*

##### **1.1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).**

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

##### **1.1.1.2 SO - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) -**

##### **Sondergebiet 'Betreutes Senioren-Wohnen'.**

Zulässig sind bauliche und sonstige Anlagen, die einem Wohnbauprojekt 'Barrierefreies Wohnen' dienen, so v.a.

- Gebäude mit senioren- bzw. behinderten-gerechten Wohnungen (bis maximal 20 Wohneinheiten), Gemeinschaftsräumen und -flächen;
- Räume, Anlagen und Flächen für Pflege und Therapie, für medizinische und soziale Betreuung sowie für Kommunikation (Sport, Spiel etc.);
- den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten
- der Einrichtung dienende und untergeordnete Geschäfts- und Büroräume und gastronomische Einrichtungen;
- die zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten, Wege und Freiflächen etc.;
- die dem Baugebiet dienenden Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung.

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

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)** *(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).*

##### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)** *(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).*

##### **1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)** *(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).*

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist jeweils die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Bereich der Grundfläche des Gebäudes.

Im Sondergebiet dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten sowie Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um max. 2,0m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).  
Im Sondergebiet wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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

1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet  
Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt im Teilgebiet WA<sub>1</sub> 300 qm und im Teilgebiet WA<sub>2</sub> 280qm.  
Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 260 qm je Doppelhaushälften-Grundstück.

### **1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

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, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.  
Oberirdische Nebenanlagen, nicht aber Garagen und Stellplätze, müssen außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Fußwegen von mindestens 3 Metern aufweisen.

### **1.6 Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) zulässig.  
Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Doppelhaushälften auch maximal 2 Wohneinheiten zugelassen werden.

### **1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.7.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

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

1.8.1 Gestaltung des Verkehrsbegleitgrüns am Westrand  
Die am Westrand am Rand der Stellplatz-Flächen festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' kann, abgesehen von den ggf. mit einem Pflanzgebot belegten Standorten mit zu pflanzenden Bäumen (s.u.), beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen als Grünfläche gestaltet werden.

## **1.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

- 1.9.1 Es wird im Norden des Geltungsbereiches eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung 'Retentionsraum / Renaturierung' festgesetzt und in dem geplanten Zuschnitt mit den zu sichernden Wegetrassen eingezeichnet. Diese Fläche dient der Schaffung eines naturnahen Rückhalterumes für den Ockenheimer Graben, der gemäß den im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens vorgegebenen Auflagen der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) - sowie im Zusammenhang mit den in Ziffer 1.9.2 festgesetzten Maßnahmen zur Renaturierung des Gewässerabschnittes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten ist. Details der Ausgestaltung und des nachzuweisenden Rückhaltevolumens werden in der Fachplanung erarbeitet und werden dann Grundlage der (unabhängig von der Bauungsplan-Änderung erforderlichen) wasserrechtlichen Genehmigung.
- 1.9.2 Auch die im Geltungsbereich liegenden Parzellen des Ockenheimer Grabens (Parzellen 673 teilw. und 215/5 teilw. in Flur 3) werden als Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung 'Retentionsraum / Renaturierung' festgesetzt. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen sind – in Abstimmung mit der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) - sowie im Zusammenhang mit den in Ziffer 1.9.1 festgesetzten Maßnahmen zur Schaffung eines Retentionsraumes zu renaturieren.

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

- 1.10.1 Zur Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen-Population und zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sog. "CEF-Maßnahmen" (zeitlich vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - continued ecological functionality) auf externen Flächen erforderlich.
- Die dazu erforderlichen Maßnahmen sind in dem (der Begründung beigefügten) Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt.
- Sie umfassen vor allem die Umsiedlung betroffener Tiere und die fachliche Begleitung der Maßnahmen. Die folgende Erläuterung zur Umsiedlung der Zauneidechsen aus den Eingriffsgebieten auf die Umsiedlungsfläche ist den Kap. E.6 und E.7 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages entnommen (zusammenfassende Darstellung – es gelten die Aussagen in den genannten Kapiteln, s. Anlage zur Begründung).
- Umsiedlung durch speziell geschultes Personal kurz nach Beendigung der Winterruhe, je nach Witterung Anfang bis Ende April.
  - Möglichst frühzeitiges Fangen der Weibchen, um eine Eiablage in der Aussetzungsfläche zu gewährleisten.
  - Freilassung der Exemplare nach Erfassung ihrer relevanten Daten (Alter, Geschlecht, Zustand) an optimierten Versteckplätzen (im Umfeld der anzulegenden Sand- und Gehölzhaufen).
  - Dokumentierung der gesamten Umsetzung.
  - Regelmäßige Kontrollen des Zauns (Schäden, Überwucherung) während und nach der Umsiedlung sowie der umgesiedelten Tiere (Annahme der Aussetzungsfläche, Ernährungszustand).
  - Betreuung der Maßnahmen durch fachkompetentes Personal.

Auf die daraus resultierende Festsetzung des bedingten Baurechtes gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Ziffer 1.15 und die darin aufgeführten Vorgaben sei verwiesen.

- 1.10.2 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen im Geltungsbereich  
Zum Erhalt der lokalen Zauneidechsen-Population in ihrem aktuellen Erhaltungszustand sind zunächst folgende Maßnahmen im Eingriffsgebiet (Geltungsbereich) erforderlich (zusammenfassende Darstellung – es gelten die Aussagen in Kap. E.4a und in Karte 3a des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, s. Anlage zur Begründung):
- Umsiedlung der Tiere vor Beginn der Baumaßnahmen in der Zeit nach der Winterstarre.
  - Rodung der Gehölze im Plangebiet mit Ausnahme der Stieleiche (motomanuell, ohne Einsatz schwerer Maschinen / Fahrzeuge); zur Vermeidung der Einnistung von Vögeln und Kleinsäugetern ist das Schnittgut, soweit es nicht abgefahren wird, mit Folien abzudecken.
  - Verbleib der beiden defekten Folienhäuser im Norden und das Gewächshausgestänge im Osten des Gebäudeensembles bis zum Abschluss der Umsiedlung.
  - Abtrag der Gewächshäuser bis zur Bodenoberfläche abgetragen werden, wenn die Zufahrt der Baufahrzeuge von Süden über den Bahnweg erfolgt und die gepflasterte Zufahrt zum östlichen Gewächshaus nicht befahren wird (s. Karte 3a des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages).
  - Belassen der Fundamente und Bodenplatten bis zum Ende der Winterruhe der Zauneidechsen (gewöhnlich Mitte bis Ende April), sofern sie eine durchgehende Verbindung zu den von Zauneidechsen besiedelten Bereichen haben. Die Freigabe für Abbrucharbeiten erfolgt durch die Umweltbaubegleitung. Lediglich solche Fundamente und Bodenplatten, die nachweislich in keiner durchgehenden Verbindung mit den von Zauneidechsen besiedelten Habitaten stehen, können vorab rückgebaut werden.
  - Um eine schnelle und vollständige Umsiedlung in den teilweise stark bewachsenen Brachen zu ermöglichen, sind in Bereichen mit dichter Vegetation ggf. während der Fangperiode Schneisen (ca. 1 m breit) in die Vegetationsbestände zu mähen. Die Entscheidung hierüber wird während der Fangperiode von der Umweltbaubegleitung getroffen.
  - Der Bereich, in dem die Tiere abgefangen werden, ist bis zum Abschluss der Winterstarre (spätestens Mitte April 2013) mit einem Amphibienschutzzaun abzuführen, damit aus benachbarten Flächen (Kleingärten im Südosten, Graben des Ockenheimer Baches im Osten, Gärten im Norden) keine Tiere in die Fläche einlaufen können (s. Karte 3a des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages).
  - Der für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehene Bereich ist im Frühjahr / Sommer 2013 auf evtl. vorkommende Zauneidechsen zu untersuchen. Im Falle des tatsächlichen Nachweises von Zauneidechsen sind diese im August / September durch gezielte Maßnahmen (partielle Staffelmahd mit anschließendem Abdecken der gemähten Bereiche mit Silofolie o. ä.) in benachbarte Abschnitte des Grabens bzw. benachbarte Brachen und Gärten zu vergrämen. Die Folie ist bis zur Ausführung der Baumaßnahmen zu belassen. Die Vorgehensweise ist auf der Grundlage der Ergebnisse der Erfassung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und bei der Planung der Maßnahmen der Gebietsentwässerung, insbesondere auch hinsichtlich der Bauzeitenplanung, zu berücksichtigen.

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

- 1.11.1 Anpflanzung von Bäumen an der Stellplatzfläche am Westrand  
Im Randbereich der Stellplatzfläche am Westrand sind in 2 standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf. Die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.  
Alle Bäume sind mit Dreibock anzupfählen.

Es sind an den Stellplätzen Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der festgesetzten Grünfläche bzw. das Anfahren der Baumstämme verhindern (Findlinge, hinreichend hohe Randsteine, Baumschutzgitter o.ä.).

## **1.12 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

### **a) Bäume**

#### **Bäume I. Ordnung**

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fraxinus excelsior - Esche  
Juglans regia - Walnuss  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

#### **Bäume II. Ordnung**

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyraeaster - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere

Pflanzungen im Bereich der Renaturierungs- bzw. Retentionsraum-Flächen sind mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens abzustimmen; die Arten können von der vorstehenden Liste abweichen, sofern sie standortgerecht sind.

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

- 1.13.1 Es werden am nordwestlichen Rand des Sondergebietes sowie entlang der dortigen Grenze des SO-Gebietes zum Wohngebiet bis zur Straßenverkehrsfläche Flächen festgelegt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet sind. Diese umfassen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung sowie die Befugnis für diesen zur Errichtung und Unterhaltung von Entwässerungsanlagen.

## **1.14 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

*(siehe Plandarstellung).*

Es wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche entlang der Grenzen des Sondergebietes und des Wohngebietes zur Graben-Parzelle mit Angabe der Nutzung festgesetzt.

Diese 5m breite Fläche ist nur als bodenoffene Freifläche nutzbar.

Sie ist von jeglichen Versiegelungen und von baulichen Anlagen jedweder Art (einschließlich Gartenhäuschen, Carports, Stellplätzen Zäunen o.ä.) sowie von jeglichen den Abfluss behindernden Hindernissen (einschließlich Auffüllungen jedweder Art) freizuhalten.

## **1.15 Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB**

### **1.15.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB / Artenschutz:**

Eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen außerhalb der vorhandenen baulichen Anlagen ist aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse erst nach dem Abfangen der Tiere und ihrer Umsiedlung in geeignete Habitate zulässig. Der Beginn derartiger Maßnahmen in diesem Teilgebiet ist nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die in dem (als Anlage zur Begründung diesem Bebauungsplan beigefügten) Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgegebene Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, und es ist zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.

Dazu sei auch auf die Textfestsetzungen in Ziffer 1.10f. verwiesen.

Die erforderlichen Maßnahmen bzw. die in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführte Vorgehensweise wurde über die 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Auf dem Kissel' bereits planungsrechtlich gesichert, in dem die Flächen für die Umsiedlung der Zauneidechsen und die darauf vorzunehmen Maßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt wurden. Zudem sind die Grundstücke zu diesem Zweck dinglich zu sichern.

---

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

2.1.1 Zur Dacheindeckung dürfen nur lehmgelbe bis gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote sowie anthrazitfarbene Farbtöne verwendet werden.  
Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer.

2.1.2 Nicht zulässig für eine Dacheindeckung sind stark reflektierende Materialien und Metaldächer.

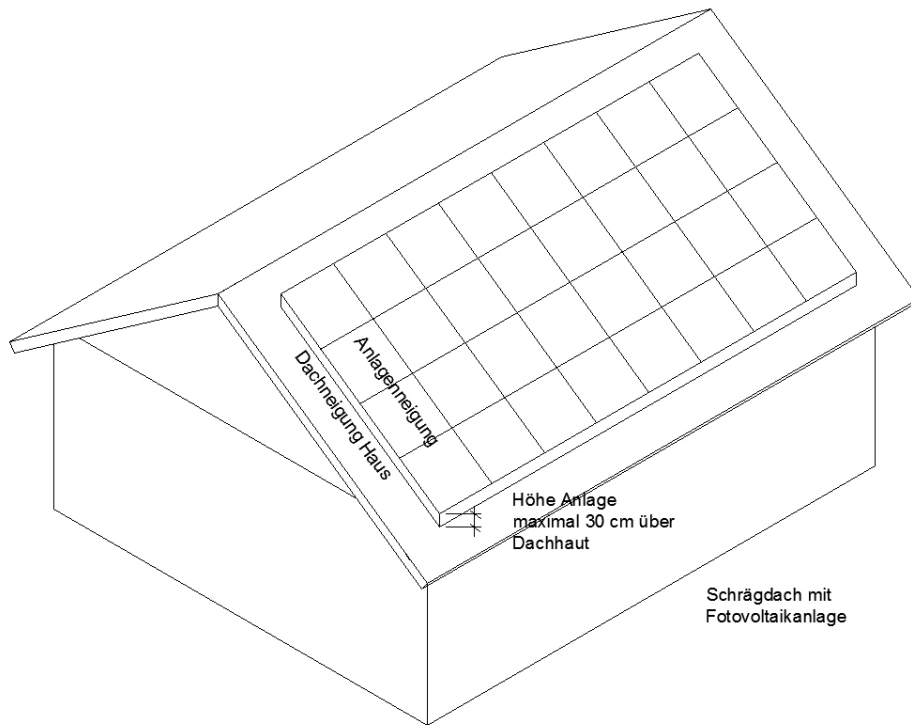
### **2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO)

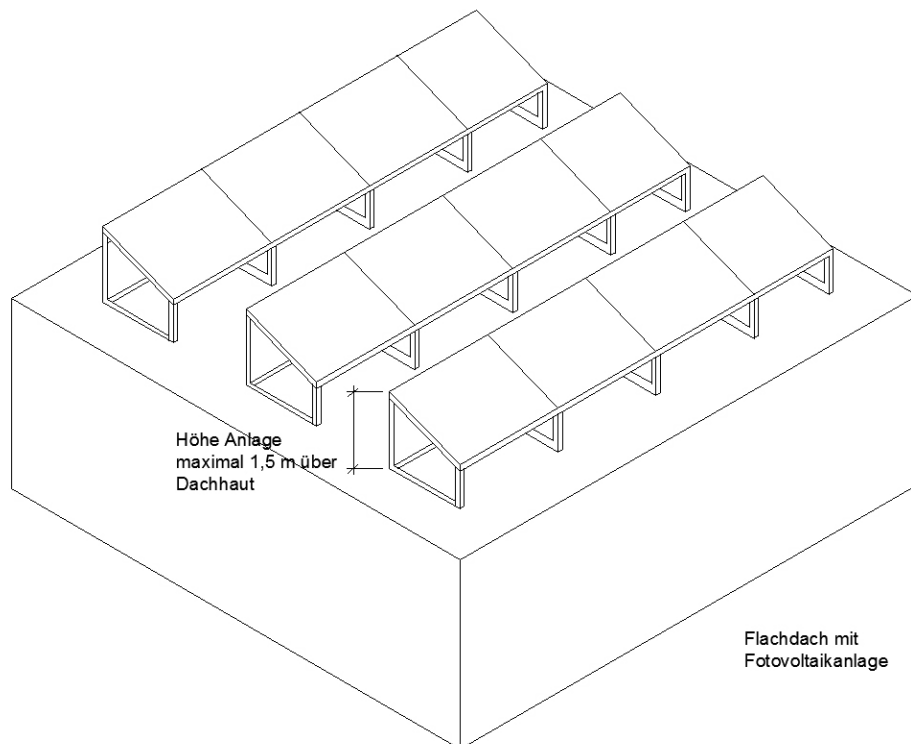
2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht.

Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.





Hiervon ausgenommen ist das Flachdach (Neigung  $0^{\circ}$ - $3^{\circ}$ ), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig sind.



## **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) im Allgemeinen Wohngebiet ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

## **2.4 Einfriedungen und Stützmauern** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.4.1 Einfriedungen und Stützmauern der Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade) sind bis zu einer Höhe von 1,0m massiv bzw. als Bruchsteinmauer, bis zu einer Höhe von 1,80 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% sowie bis zu einer Höhe von 2,50 m auch als Hecken oder sonstige Pflanzungen zulässig.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für

- a) Pfeiler von Zuananlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig) sowie für
- b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0m 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 an oder auf Dächern, oberhalb der Traufe und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.5.3 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.5.4 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' o.ä. sind unzulässig.

## **2.6 Fassaden und Außenwände** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

- 2.6.1 Grellfarbige, d.h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte Farbtöne bzw. Materialien sind nicht zulässig.
- 2.6.2 Metallfassaden sind nicht zulässig.
- 2.6.3 Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Vorgaben für Fassaden und Außenwände gelten für Elemente, die der solaren Energiegewinnung dienen; diese sind an allen Fassaden und Außenwänden zulässig und erwünscht.

## **2.7 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

### **2.7.1 Müllbehälter**

Abstellplätze für Müllbehälter, 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 (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Anlagen im 10m-Bereich ab Uferline des Ockenheimer Grabens (Gewässer III. Ordnung) sind gemäß § 76 (1) LWG genehmigungsbedürftig.
2. Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 35.967 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiet "*Rheinheinisches Rheingebiet*", das von Worms bis Bingen reicht. Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben allerdings alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden, von der Schutzverordnung ausgenommen.

## **IV. HINWEISE**

### **A. Allgemeine Hinweise**

1. 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 in den Kanal. 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 Abwasserverband Untere Selz (AVUS) bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.  
Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
2. Im Plangebiet ist mit zeitweilig hohen Grundwasserständen in der Nähe des Grabens zu rechnen. Daher ist mglw. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten. Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen.

3. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt vom Juli 1978 (Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser); 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). Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Zur Sicherstellung der erforderlichen 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 300m 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 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.
4. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig 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 erforderlich.
5. 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. Für die im Sondergebiet möglichen baulichen Anlagen der Gebäudeklasse 4 (oberster Fußboden mehr als 7,00m über der Geländeoberfläche) ist der 2. Rettungsweg mit vorhandenen Leitern innerhalb der Einsatzgrundzeit von 8 Minuten sicherzustellen. Sollte dies nicht der Fall sein, so ist der Vorbeugende Brandschutz bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.
6. Die Aussagen des hydrogeologischen Untersuchungsberichtes sind zu beachten [GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2011): *Hydrogeologischer Untersuchungsbericht zu den Möglichkeiten der gezielten Versickerung von Regenwasser im Bereich des Bauvorhabens der VG Gau-Algesheim in Ockenheim, Bereich Ockenheimer Graben*. Stand: 16.12.2011. Mainz. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.
7. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind 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) beachtet werden.

8. 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.
9. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.
10. Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (Bodenheim / Guntersblum) versorgt das Plangebiet mit Wasser. 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.  
Auf den Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

## **B. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise**

1. Es ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine möglichst sparsame und effiziente Nutzung von Energie anzustreben. Grundsätzliches Ziel ist zudem die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
2. 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) - Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder aber möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) 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).
3. 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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*".
4. Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten.
5. Die Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages [VIRIDITAS (2013): *Ortsgemeinde Ockenheim – Bebauungsplan Ockenheim Nord (Änderung) und Bebauungsplan 'Auf dem Kissel' (2. Änderung). Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*. Auftraggeber: Ortsgemeinde Ockenheim. Bearbeitung: Dipl.-Biol. Thomas Merz et al.. Stand: 09.02.2013. Weiler bei Bingen] sind zu beachten.  
Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung.

**C. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse:**

1. Die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes 'Ockenheim Nord' überdeckt mit ihrem Geltungsbereich einen Teilbereich des (durch rückwirkende Bekanntmachung zum 25.02.1970 rechtskräftig gewordenen) Ursprungs-Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplan wird in diesem Teilbereich durch die Festsetzungen der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes 'Ockenheim Nord' ersetzt.
-