

BEBAUUNGSPLAN 'SONNENBERG'

Ortsgemeinde Schwabenheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 18.07.2005

BEGRÜNDUNG



<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss	2
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	2
3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	3
3.1 Übergeordnete Planungen	3
3.2 Schutzgebiete	3
3.3 Baugrund, Altlasten	3
4. Erschließung.....	4
4.1 Versorgung.....	4
4.2 Entsorgung	4
4.3 Verkehr	5
5. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3 Bauweise	9
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke	9
5.5 Anzahl der Wohnungen	10
5.6 Grünflächen	10
5.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Wasserwirtschaft.....	11
5.8 Immissionsschutz.....	11
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
6.1 Dächer.....	14
6.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
7. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung	16
7.1 Festsetzungen im landespflegerischen Planungsbeitrag	16
7.2 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen.....	17
8. Umsetzung der Planung	18
8.1 Eigentumsverhältnisse	18
8.2 Bodenordnung.....	18
8.3 Kosten, Finanzierung	18

Anlagen

- Anlage 1: Erläuterungsbericht Umgestaltung L 428
- Anlage 2: Plan Systemschnitte A, B, C
- Anlage 3: Lageplan Straßenbau Umgestaltung L 428

1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Sonnenberg' wurde erforderlich, um den Bedarf der Ortsgemeinde Schwabenheim an benötigtem Wohnbauland zu decken. Die Bauplätze des jüngsten Baugebietes 'Hochgewann II' sind bereits vergeben, und abgesehen von einigen Baulücken, die nur in wenigen Fällen für eine Bebauung verfügbar stehen, kann die Ortsgemeinde derzeit keine weiteren Bauflächen bereit stellen.

Gleichzeitig sieht sich die Ortsgemeinde, angesichts der relativ guten verkehrlichen Anbindung und guter Infrastruktur, bei gleichzeitig hoher Wohnqualität, nach wie vor einer hohen Nachfrage aus Reihen ihrer Bürger ausgesetzt.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, sodass die grundsätzliche Standortfrage bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde.

Außerdem wurde das südlich folgende Baugebiet 'Hochgewann II' bereits im Hinblick auf eine langfristige Entwicklung von Wohnbebauung im jetzigen Plangebiet konzipiert - daher wurden ausreichend dimensionierte Grünflächen am Rand vorgesehen, welche auch das Oberflächenwasser des oberhalb liegenden Plangebietes 'Sonnenberg' aufzunehmen vermag.

Zudem soll der Bebauungsplan dazu dienen, die Umgestaltung der Landesstraße 428 auf Höhe des Baugebietes 'Hochgewann II' bzw. des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern. Hier soll eine neue Ortseinfahrt in Form einer Fahrbahnverschwenkung mit verkehrsberuhigender bzw. -sichernder Funktion sowie einer neuen Bushaltestelle konzipiert werden. Außerdem ist naturgemäß auch die Zufahrt in das Baugebiet von der L 428 aus in dieser Umgestaltung enthalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 Landesstraßengesetz (LStrG) **ersetzt der Bebauungsplan somit ein Planfeststellungsverfahren gemäß § 5 Abs. 1 LStrG für diese Maßnahme**. Als Anlage zu dieser Begründung ist daher ein Erläuterungsbericht nach straßenbaufachlichen Kriterien beigefügt.

Der Rat der Ortsgemeinde Schwabenheim hat daher am 27.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Sonnenberg' beschlossen.

Da derzeit erwartet wird, dass die Planung vor dem 20.07.2006 in Kraft treten kann, wird sie nach den Vorgaben des BauGB in der Fassung vor seiner Novellierung durch das EAG Bau erarbeitet.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Nachfolgend werden planungsrelevante Parameter stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-

Zuordnung: Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Gemarkung Schwabenheim

Lage: am südöstlichen Rand der Ortsgemeinde, nordöstlich (oberhalb) der L 428 bzw. der Baugebiete 'Hochgewann I' und 'Hochgewann II'

Größe: ca. 3,53 ha

Höhe: ca. 140-160 m ü. NN

Naturräumliche

Einordnung: Lage im Unteren Selztal, das hier die beiden Haupteinheiten des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes, das Westplateau und das Ostplateau, voneinander trennt

Aktuelle

Raumnutzung: fast ausschließlich Weinberg (s. Bestandsplan des landespflegerischen Planungsbeitrages – Karte 'L-1').

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Schwabenheim:

Geltungsbereich A (Baugebiet):

- Flur 3: Flurstücke 71 teilw., 76, 77, 78, 79, 80, 85/1 (Weg), 85/2 teilw. (Weg), 85/3 teilw. (Weg), 85/4 (Weg), 85/5, 130 teilw. (L 428), 137 (Weg).
- Flur 16: Flurstücke 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 512 teilw. (L 428), 521/2 (Weg), 538 (Weg), 576 (Graben).

Geltungsbereich B (Fläche für Ersatzmaßnahmen):

- Flur 16: Flurstück 451.

3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete Planungen

- * **Landesplanung:** lt. Landesentwicklungsprogramm (LEP III) Lage in einem verdichteten Raum
- * **Regionalplanung:** (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP 2004)):
 - Zuordnung zum Mittelbereich Ingelheim
 - Ausweisung von Wohnbauflächen nicht über den Eigenbedarf hinaus
 - Besondere Funktion: Landwirtschaft
 - Lage im Randbereich eines Regionalen Grünzuges ('Selztal')
- * **Flächennutzungsplanung:** Darstellung als Wohnbaufläche
- * **Landschaftsplanung:** dazu s. *landespflegerischer Planungsbeitrag*
- * **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

3.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete wasser-, denkmal- oder naturschutzrechtlicher Art.

3.3 Baugrund, Altlasten

Das vom Planungsträger beauftragte Geotechnische Gutachten¹ hat weder oberflächennah anstehendes Grundwasser noch Anzeichen für temporäre Staunäsen erkundet. Die oberen Schichten sind durchlässig, stehen aber auf einer tonigen Schicht, welche einen Grundwasserstauhorizont bildet (s. Kap. 4.2)

Der Gutachter empfiehlt, aufgrund des gegenüber Wasseraufnahme sehr empfindlichen Bodenmaterials (Konsistenzveränderungen) Bodenarbeiten möglichst in der trockenen Jahreszeit durchzuführen, sowie einen Schutz offener Gruben und Böschungen gegen Wassereintrag.

(Weitere Hinweise und Empfehlungen zum Straßen- und Kanalbau, zu Erdarbeiten, zu Grubenböschungen etc. s. GEOTECHNIK 1997, S. 9-13).

¹. GEOTECHNIK (1997): *Geotechnisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser und Baugrundbeurteilung im Bereich des Bebauungsplangebietes 'Sonnenberg' in Schwabenheim.* Mainz

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Generell sollten die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund beachtet werden.

Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Erschließung

Grundsätzlich wird festgesetzt, dass sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen sind, damit das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch oberirdische Anlagen beeinträchtigt wird.

4.1 Versorgung

- **Trinkwasser**
Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Versorgungsträger ist die Wasserversorgung Rheinhessen GmbH (Bodenheim).
- **Elektrizität**
Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von den Elektrizitätswerken Rheinhessen (EWR, Worms) mit elektrischer Energie versorgt. Eine 20 kV-Feilleitung, die das Plangebiet am südöstlichen Rand tangiert, wird nachrichtlich übernommen und, mitsamt einem 15m breiten Schutzstreifen (je 7,50m beiderseits der Leitungsachse), im Bebauungsplan dargestellt.
Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie muss eine Transformatorenstation errichtet werden. Dazu wird an dem Grünstreifen am Nordostrand etwa auf Höhe des geplanten Baugrundstückes 38, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' festgesetzt, welche die vom EWR vorgegebenen Grundmaße erfüllt.
- **Erdgas**
Die Versorgung mit Erdgas wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet (Versorgungsträger: Thüga Rheinhessen-Pfalz, Nieder-Olm).
- **Kommunikationsmedien**
Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung von Fernmeldeanlagen o.ä. herzustellen.

4.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**
(*Exkurs:* Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, wie die Problematik gelöst werden soll und z.B. durch die Bereitstellung entsprechender Flächen oder die Festlegung von Leitungsrechten die hierfür notwendigen Voraussetzungen schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.
Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

- Empfehlungen und Vorgaben des geotechnischen Gutachtens:

Das bereits erwähnte Geotechnische Gutachten empfiehlt, aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet auf eine Versickerung von Niederschlagswasser zu verzichten, da die unterhalb der oberflächennahen (gut durchlässigen) Bodenschichten anstehenden tonigen Süßwasserschichten einen Grundwasserstauhorizont darstellen, der bei Eintrag von Sickerwasser die bautechnische und standsicherheitstechnische Probleme hervorrufen könnte (Bodenkriechen, Hangrutschungen).

- ⇒ Konzeption:

Die Entwässerung des Baugebietes soll im modifizierten Trennsystem erfolgen. Dabei wird das über die Sammlung und Wiederverwertung auf den Privatgrundstücken hinausgehende und das von den Straßenflächen abfließende Oberflächenwasser über ein Kanalsystem in die Entwässerungszonen am südlichen Rand des Plangebietes geleitet und über diese auf offenen, naturnah zu gestaltenden Flächen mit natürlichem Gefälle abgeleitet werden. Überschüssiges Wasser von diesen Rückhalte-Flächen wird in die (im Hinblick auf diese Konzeption bereits entsprechend dimensionierten) Entwässerungsanlagen am Rande des südlich folgenden Neubaugebietes 'Hochgewann II' eingeleitet. Über diese Flächen kann anfallendes Wasser zu den naturnah gestalteten Versickerungsanlagen auf den Flächen des Geltungsbereiches B in der Selz-Aue geleitet werden. Infolge der Größe dieser Flächen und auch des über 0,5 ha großen Retentionsbereiches in Geltungsbereich B ist von einer vollständigen Rückhaltung und somit einer entsprechenden Vermeidung von Verschärfungen des Abflusses im Vorfluter auszugehen.

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll jedoch generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers soll durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

(Siehe auch: Abschnitt - Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Wasserwirtschaft - Kap. 5.7).

Die umfangreichen Hinweise zu wasserwirtschaftlich bedeutsamen Aspekten in den 'Allgemeinen Hinweisen' des Bebauungsplantextes (Nrn. 1-5 sowie 12-14) sind zu beachten.

• **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss der zukünftigen Kanalisation an die vorhandenen örtlichen Schmutzwasserkanalleitungen, die schließlich an den Sammler der Abwasserzweckverbandswerke Untere Selz (AVUS, Ingelheim) anbinden, der südlich des Bebauungsplangebietes 'Sportanlagen' verläuft. Das Schmutzwasser wird so der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Ingelheim zugeführt.

4.3 Verkehr

• **Straßen / Anbindung**

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über einen neuen Anschluss an die L 428 auf Höhe des Baugebietes 'Hochgewann II', sowie über die Erweiterung der bestehenden Einfahrt der Elsheimer Straße (L 428) in die Schmerbacher Straße. Diese beiden etwa in nordöstliche Richtung verlaufenden Trassen erhalten zwei (entsprechend ungefähr rechtwinklig dazu verlaufende) Verbindungsspannen, welche die verschiedenen Ebenen der Wohnbebauung erschließen. Somit erfolgt eine Ringschließung, wobei vom nordwestlichen Rand dieses Rings aus eine Stichstraße in nord-nordwestliche Richtung weiterläuft, die dort in einem Wendehammer endet. Dieser Stich erschließt die Bebauung 'in 2. Reihe' oberhalb der bereits vorhandenen Bebauung der Elsheimer Straße.

An drei markanten Stellen erfolgen kleine platzartige Aufweitungen der Straßenverkehrsfläche, welche der Strukturierung des öffentlichen Straßenraumes dienen und durch eine entsprechende Gestaltung auflockernde, belebende und zugleich verkehrsberuhigende Funktionen erfüllen sollen.

Der Wendehammer im Norden ist nach den Vorgaben der RAS-E so auszubauen, dass für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) ein höchstens 2-maliges Zurückstoßen erforderlich ist, wie es von der Berufsgenossenschaft der Müllwerker gefordert wird.

Zur Gewährleistung der Erschließung der nordöstlich folgenden Landwirtschaftsflächen bleibt der Wirtschaftsweg auf Flst. 85/1 ab der genannten Kreuzung erhalten. Ebenso wird der Wirtschaftsweg am Südostrand (Flst. 538) aufrecht erhalten.

Zur Fortführung der durch die Planung 'gekaptten' Wirtschaftswege-Trasse parallel zur L 428 sowie zur Entlastung der neuen Wohngebietsstraßen von landwirtschaftlichem Verkehr ist vorgesehen, unmittelbar südöstlich des dortigen Geltungsbereichs-Randes einen Wirtschaftsweg durch Pacht einer entsprechenden Trasse auf Flst. 306 bzw. durch Erwerb der Randfläche des Flsts. 280, unmittelbar neben dem Graben, vorzuhalten. Da dies jedoch mglw. nur eine temporäre Nutzung sein wird, soll dies nicht planungsrechtlich gesichert werden. Die Herstellung des Weges liegt somit auch im Interesse des Planungsträgers sowie der künftigen Nutzer des Wohngebietes.

Allerdings erscheint eine (von der Landwirtschaftskammer sowie vom örtlichen Bauern- und Winzerverband geforderte) weitere direkte Anbindung dieses Weges an die Landesstraße und somit die Schaffung eines neuen Gefahrenpunktes an dieser Stelle nicht sinnvoll, da dazu die alle bisherigen Anbindungen (u.a. die ca. 190m entfernt liegende Anbindung über die Schmerbacher Straße und unverändert die Anbindung ca. 240m weiter südöstlich) sowie notfalls auch die nur 45m entfernt liegende Einmündung der neuen Planstraße genutzt werden können. Im Übrigen war hier auch bisher keine direkte Anbindung an die L 428 möglich.

Um Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der Landwirtschaft zu reduzieren, hatte die Kreisverwaltung Mainz-Bingen sogar angeregt, auf den Wirtschaftsweg im Plangebiet (Flurstück 85/1) sowie auf den Weg zwischen den Grundstücken 11 und 28 zu verzichten. Die daraus resultierenden Umwege für Landwirte und Winzer lägen im Bereich des Zumutbaren. Mit nennenswertem landwirtschaftlichen Verkehr durch die Planstraßen ist angesichts des guten Wegenetzes, der jüngst sogar ausgebauten Trassen von Wirtschaftswegen sowie der o.g. Planung einer weiteren Trasse am Südostrand ohnehin nicht zu rechnen. Beide Wege dienen allerdings auch dem Zugang aus dem Baugebiet in die freie Landschaft für Fußgänger und Radfahrer und sollten daher aus Sicht des Planungsträgers unbedingt erhalten bleiben. Einem gänzlichen Verzicht auf die Offenhaltung dieser beiden Wege wollte der Gemeinderat aus diesen Gründen nicht zustimmen. Sofern der geplante Wirtschaftsweg entlang dem Südostrand des Geltungsbereiches realisiert werden kann, verringert sich auch das Erfordernis bzw. der Anreiz für die Landwirtschaft, durch das Baugebiet zu fahren; ggf. ist dann aber tatsächlich zu prüfen, ob die vom Einwender angesprochenen Durchfahrten für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge nicht verboten werden.

Von dem Wendehammer am Nordrand aus soll zudem eine Wegetrasse zum dort folgenden Wirtschaftsweg geschaffen werden, die jedoch nur als Fußweg (in der Öffentlichen Grünfläche) konzipiert wird, auch um landwirtschaftliche Fahrzeuge, die andere ausreichende Anbindungsmöglichkeit haben, aus den Wohnstraßen heraus zu halten.

Um einen geordneten und verkehrssicheren Fahrzeugverkehr zu gewährleisten, werden im Bereich der neuen Einmündung von der L 428 in die Planstraße entlang dem dortigen Eckgrundstück Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, sodass die verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke (zumindest mit Fahrzeugen) über die Planstraße außerhalb des Einmündungsbereiches erfolgen muss.

Die neue Anbindung sowie die Umgestaltung der L 428 wurde – über den Maßstab der Bebauungsplanung hinaus – detailgenau und frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz - Straßen- und Verkehrsamt Worms – abgestimmt, da **der Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Landesstraßengesetz (LStrG) ein Planfeststellungsverfahren ersetzen soll.**

Durch die infolge der neuen Planung mögliche Verlegung des OD-Schildes könnte die ansonsten zur L 428 hin zu beachtende Bauverbotszone nach § 22 (1) Nr. 1 LStrG entfallen. Dazu ist jedoch vorab von der Ortsgemeinde ein entsprechender Verlegungsantrag beim LSV einzureichen.

Die im Schreiben des LSV vom 18.01.2005 (Az.: L428 Sonbg - I/5) an das bearbeitende Planungsbüro vorgetragenen Hinweise und Auflagen sind – soweit möglich bzw. bebauungsplanrelevant - in die Planung eingearbeitet und im Vorfeld der Realisierung zu berücksichtigen.

Die entsprechenden Sichtdreiecke gemäß RAS-K sind im Plan eingezeichnet und in den Textfestsetzungen definiert.

Die seitens des LSV geforderten Mindestabstände der Bäume von den jeweils angrenzenden Fahrbahnrandern sind im Bebauungsplan berücksichtigt; einige zunächst geplante Bäume mussten dadurch entfallen. Das vom Planungsträger angestrebte 'Baumtor' am Ortseingang kann nun durch die Pflanzung des südlichsten Baumes im Geltungsbereich in Korrespondenz mit dem auf der anderen Straßenseite im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Hochgewann II' festgesetzten Baum realisiert werden; ein engerer Abstand zur Optimierung des gewünschten 'Tor'-Eindruckes ist jedoch nicht möglich.

[Detaillierte Erläuterungen zu der in den Bebauungsplan übernommenen Umgestaltung der L 428 zum Zwecke der Verkehrsberuhigung s. Anlage 1].

- **Ruhender Verkehr**

Auf Grundlage der gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO möglichen Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück herzustellen sind.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für das gesamte Plangebiet ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden. Damit möchte sich der Planungsträger die Beurteilung einer Vereinbarkeit solcher Nutzungen mit der wohnbaulichen Nutzung vorbehalten und erst bei Vorlage konkreter Planungen im Einzelfall darüber befinden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt dabei gewahrt, da durch die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ein Unterschied zu einem reinen Wohngebiet gewahrt ist und andererseits die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen hier kategorisch ausgeschlossen sind.

Das Gleiche gilt für ansonsten nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen (wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen), die ebenfalls auch nur als Ausnahme, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden sollen.

Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe; Tankstellen) werden hingegen ganz ausgeschlossen, da dies mit dem erwünschten Charakter des Gebietes und der übrigen Umgebung nicht vereinbar wäre, wo die wohnbauliche Nutzung im Vordergrund steht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der jeweiligen Grundstücksgrößen durch die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt, wobei - zur Gewährleistung der in § 1a BauGB geforderten Begrenzung von Versiegelungen "auf das notwendige Maß" - überwiegend eine GRZ von 0,3 bzw. 0,35 als ausreichend erachtet wird; lediglich für die wenigen Bereiche mit Hausgruppen-Bebauung im Nordwesten des Geltungsbereiches muss überwiegend das Maximum von 0,4 ausgeschöpft werden, um auf den relativ kleinen Grundstücken eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen.

Diese zulässige Grundflächen sind immer noch ausreichend groß bemessen, um einerseits zwar dem notwendigen sparsamen Umganges mit Grund und Boden gerecht zu werden, gleichzeitig aber den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für den Bauherrn nicht unangemessen einzuschränken.

Auch die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient dem Ziel der Beschränkung unmaßstäblicher, das Ortsbild beeinträchtigender Baukörper, wobei jedoch auch hier – unterschiedlich in Abhängigkeit von Grundstücksgrößen und festgesetzten Grundflächenzahlen - ausreichende Spielräume für verschiedenartige Nutzungs- und Wohnformen gewährleistet werden. Bei hoher Ausschöpfung der möglichen Grundflächen werden Beschränkungen der Baukörper-Kubatur in den Geschossen erforderlich; bei einer geringen Grundflächen-Inanspruchnahme kann die Grundfläche hingegen auch in den Geschossen ausgeschöpft werden.

Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen hatte darauf hingewiesen, dass die GFZ-Anrechnung von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse problematisch aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde sei: *"In der Praxis haben sich mit dieser Regelung erhebliche Schwierigkeiten ergeben. Als Aufenthaltsräume müssen alle Räume gelten, welche die Voraussetzungen nach der Landesbauordnung erfüllen, unabhängig von der Raumbezeichnung im Baueingabeplan. Beispielsweise müsste tatsächlich bei einer Überschreitung der GFZ um einen Speicher im DG eine Befreiung oder Ablehnung ausgesprochen werden. Alternativ wäre z. B. eine geringere GFZ festzusetzen, um den gleichen städtebaulichen Effekt zu erzielen."*

Die Verwaltung hatte dazu wie folgt Stellung genommen: *"Zur wirksamen Begrenzung der Massivität der Gebäudekubaturen und damit der Außenwirkungen der Baukörper erscheint die getroffene Festsetzung der GFZ-Beschränkung für alle (nicht nur für Voll-)Geschosse wichtig."*

Gerade das genannte Beispiel des Speichers im Dachgeschoss (gemeint ist wohl ein Nicht-Vollgeschoss) zeigt doch auch, dass hier auf der gesamten Grundfläche des Hauses ein Raum entstehen kann, der von einem findigen Architekten so konzipiert werden kann, dass er gerade noch nicht als Vollgeschoss zu werten ist und dennoch eine große Geschossfläche mit entsprechender Außenwirkung erzielen kann. Ist dieser Speicher bspw. so flach, dass er tatsächlich nur als Abstellraum nutzbar ist, so ist er kein Aufenthaltsraum (laut LBauO "Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind") und wird dann auch bei der GFZ nicht mitgerechnet. Wenn dieser Speicher aber als ein (für die GFZ relevanter) Aufenthaltsraum zu werten ist, dann sollte er auch bei der Regelung der Geschossfläche mitberechnet werden."

Der Vorschlag, zur Erzielung des gewünschten städtebaulichen Effekts alternativ eine geringere GFZ festzusetzen, erscheint hingegen als noch stärkere Einschränkung, die - gerade für kleinere Grundstücke - womöglich noch häufiger Befreiungsanträge nach sich zieht, und somit in der Praxis noch schwieriger zu handhaben wäre. Zudem wäre dann, zur sinnvollen Ausnutzbarkeit, auch eine relativ hohe Grundflächenzahl nötig, was aus den bekannten Gründen vermieden werden sollte."

Nach entsprechender Erörterung in den Gremien, bei der auch die (durchaus nachvollziehbaren) Vollzugsprobleme diskutiert wurden, entschied sich der Gemeinderat, die Festsetzung aus den genannten Gründen beizubehalten, auch wenn dies möglicherweise Befreiungsanträge nach sich zieht, über die dann im Einzelnen zu befinden ist.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen dient dazu, dass sich die Baukörper weitestmöglich in das Ortsbild einfügen. Im Hinblick auf den sensiblen Ortsrandbereich oberhalb des Selztals ist die Festsetzung eines Höchstmaßes der Firsthöhe Voraussetzung, um die landschaftsgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die gewählten Bemessungen sollen andererseits auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen sichern. Außerdem werden Traufhöhen festgesetzt, um eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen; diese gelten daher auch bei Gebäuderücksprüngen, explizit nicht aber für ausdrücklich über der Traufe anzuordnende Dachaufbauten wie Gauben etc..

Die Maße werden individuell, jeweils in Abhängigkeit von der Lage zum grundstücksspezifisch festgelegten Bezugspunkt und der jeweiligen Topografie, festgelegt.

Die Begrenzung bzw. das Verbot der Überschreitung der auf einem Grundstück festgesetzten Firsthöhen, bspw. durch Schornsteine, Antennen oder Werbeanlagen, dient der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsbildes.

Bei der Festlegung der First- und Traufhöhen wird als Bezugspunkt die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche definiert. Aufgrund der disparaten Bezüge mancher Grundstücke zur Planstraße (Eckgrundstücke; unterschiedliche Grundstücksbreiten entlang der Planstraße) und des Höhenunterschiedes zur Erschließungsstraße wird für diese – zur Vermeidung von Missverständnissen - der jeweilige Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen im Plan mittels eines entsprechenden Planzeichens definiert.

5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, um den Gegebenheiten der örtlichen Struktur am Siedlungsrand und den Bedürfnissen der Bauwilligen nachzukommen und um Durchlüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Es sind grundstücksbezogene Festsetzungen für Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser getroffen worden, um dem unterschiedlichen Nachfrage-Bedarf verschiedener Nutzergruppen gerecht zu werden. Von einer im Vorentwurf noch geplanten Festsetzung von Hausgruppen-Bauflächen im Norden des Plangebietes wurde inzwischen abgesehen, da derzeit überhaupt keine Nachfrage nach dieser Bauweise besteht und daher eine schwierige Verwertbarkeit befürchtet wurde.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Es werden grundstücksbezogen eigene Baufenster festgesetzt. Die Art der Grundstücksteilung wird zwar deshalb indirekt festgeschrieben, die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung können hiermit jedoch wirkungsvoll definiert und begrenzt werden, um eine der örtlichen Situation entsprechende Bebauung zu sichern.

Damit oberirdische **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können, nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Wegen von 3 Metern aufweisen.

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken und angesichts der ausreichend bemessenen Grundstücksgrößen sind **Garagen** unter den im Text unter Ziffer 1.4.3 definierten Bedingungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Breite der gesamten Garagenanlage wird auf 6,50m beschränkt, um allzu breite, die ansonsten üblichen Gebäude-Proportionen sprengende Anlagen auszuschließen. Der festgesetzte Abstand der Garage zur Erschließungsstraße (Zufahrt) muss mindestens 5,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßennahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen. Zur Verminderung übermäßiger Versiegelungen bzw. Bodenbefestigungen sowie zur Verbesserung des Nachbarschutzes wird aber auch ein Höchstabstand der Garage zur Erschließungsstraße von 10 Metern festgesetzt.

Auch muss der Abstand von Garagen (mit Einschränkungen auch der Stellplätze) zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Wegen mindestens 3,0 m betragen, um einer zu nahen Errichtung im Bereich dieser öffentlichen Flächen vorzubeugen. Ausnahmen werden für Doppelhaushälften zugelassen, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer Straße oder einem Weg hin aufweisen und nicht breiter als 12m sind, da für diese Grundstücke ansonsten eine zu starke Nutzungseinschränkung gegeben wäre.

Zur Vermeidung von überlangen, linearen Gebäudekörperkanten wird schließlich festgesetzt, dass die rückwärtige Flucht der Garage mindestens 1,0m näher oder weiter zur Erschließungsstraße liegen muss als die rückwärtige Gebäudekante des Hauskörpers.

Die geplanten Garagen auf den zur L 428 hin gewandten Baugrundstücken zwischen dem geplanten Spielplatz und der neuen Einmündung der Planstraße in die L 428 sollen (als Öffnungen in den auch dem Lärmschutz dienenden Gebäudefassaden) aufgrund der Topografie stets nur in einem unteren Geschoss des Gesamt-Baukörpers platziert werden. Es werden im Bebauungsplan in den dafür vorgesehenen Bereichen die Flächen für Garagen auch zeichnerisch festgesetzt, jeweils in dem Bereich zwischen Baufenster und der Grenze zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem Wohngebiet (innerhalb des Baufensters sind Garagen ohnehin zulässig). In den Textfestsetzungen wird klargestellt, dass durch diese Festsetzung aber die übrigen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen unbenommen bleiben.

Die Festsetzungen zu Garagen und zu Stellplätzen, insbesondere bei der Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, dienen aber auch dem Freiraumschutz (besonders im Bereich des neu entstehenden Ortsrandes), der Verminderung der versiegelten und teilversiegelten Flächen sowie der Verkehrssicherheit.

Zur Begrenzung des Untermaßes für Baugrundstücke (unangemessene Grundstücksteilungen) und zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen sind außerdem Festsetzungen zur **Mindestgrundstücksgröße** erfolgt.

Die Festsetzung der **Hauptfirstrichtung** von Doppelhäusern erfolgt, um bei den zweiteiligen und damit stark außenwirksamen Gebäudekörpern eine umfeldbezogene Bauflucht und somit eine harmonische Straßenflucht zu gewährleisten. Bei Einzelhäusern, die in der Regel eine geringere Baukörperdimension erreichen, wird auf derartige Vorgaben verzichtet, um den Bauherren angemessene Gestaltungsspielräume zu belassen. Auch für Hausgruppen wird keine verbindliche Richtung festgesetzt, da gerade hier eine Firstrichtung senkrecht zur Straße die Außenwirkung der häufig langen und daher massiven Baukörper in den öffentlichen Raum deutlich mindern kann – dort, wo ein Grundstück dies ermöglicht, sollen Reihenhäuser daher auch so platziert werden können.

5.5 Anzahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d.h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. pro Haus einer Hausgruppe) dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr.

5.6 Grünflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' am westlichen Rand des Plangebietes dient der Versorgung des neuen sowie auch der in der Umgebung bestehenden Baugebiete mit einer Spielfläche, die zudem der siedlungsnahen Erholung zugute kommt.

Der nun festgesetzte Standort resultierte aus einer Anregung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, die auf die Möglichkeit der Schaffung eines Kommunikationsbereiches zwischen den älteren Baugebieten und dem Neubaugebiet hingewiesen hatte. Außerdem könnte hier ein Sicht- und gesicherter Wegekontakt zur Landesstraße geschaffen werden; auch würde die Bushaltestelle in den Kommunikationsbereich mit einbezogen.

Damit rückt der Spielplatz allerdings an die Landesstraße und in den Kreuzungsbereich L 428/ Schmerbacher / Chambolle-Musigny-Straße heran, weshalb ursprünglich dieser Standort nicht gewählt worden war. Durch den Höhenunterschied und die geplante Brüstung (mit Lärmschutzfunktion) wird jedoch eine direkte Verbindung vom Spielplatz zur Landesstraße weitgehend ausgeschlossen. Durch die zusätzlich angrenzende Grünfläche am Westrand, die als Puffer zwischen Spielplatz und Schmerbacher Straße mit gesonderter Zweckbestimmung erhalten werden sollte, entfällt auch dieser Gefahrenpunkt. Im Rahmen der Objektplanung können weitere lenkende gestalterische Maßnahmen (Pflanzungen, Einfriedungen u.a.) ergriffen werden, die ein Gefahrenpotenzial minimieren bzw. ausschließen.

Am nördlichen, nordöstlichen, südöstlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches werden ebenfalls Öffentliche Grünflächen festgesetzt, die in Verbindung mit einer Festsetzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - eine ästhetisch und lokalklimatisch wirksame Eingrünung gewährleisten soll. Somit wird auch ein naturnaher Übergang von der neuen Bebauung zur freien Landschaft geschaffen, die auch als Teil-Kompensation für den durch die Planung ermöglichten Eingriff in den Naturhaushalt dient (s. landespflegerischer Planungsbeitrag).

Im landespflegerischen Planungsbeitrag werden quantitative (und z.T. auch räumliche) Richtlinien zur Bepflanzung der Grünfläche vorgegeben, die jedoch abschließend erst im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert werden können.

Kleinere Grünstreifen zwischen Baugebiet und der umzugestaltenden L 428 dienen als Verkehrs-begleitgrün, welche sich an der Einmündung in die Schmerbacher Straße zu einer kleinen Grünfläche aufweiten. Die konkrete Ausgestaltung dieser Flächen möchte sich der Planungsträger noch offenhalten, sodass – bis auf die vorgegebenen (den Straßenraum gliedernde und verkehrsberuhigende) Baum-Pflanzung - noch keine (als Ausgleich anerkehbaren) Maßnahmen festgesetzt werden.

5.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Wasserwirtschaft

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem gesamten Baugebiet ist zu sammeln und in die entsprechend festgesetzte Fläche am Südrand des Geltungsbereiches zu leiten (dazu s. ausführliche Anmerkungen in Pkt. 4.2). Diese Fläche erfüllt neben der wasserwirtschaftlichen Funktion auch die Aufgabe, hier – an der neuen Ortseinfahrt - einen naturnahen Ortsrand zu bilden, wozu auf diesen Flächen gleichzeitig die Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen festgesetzt wird. Der vorhandene Graben entlang dem südöstlichen Rand des Geltungsbereiches soll erhalten und in die dortigen naturnah zu gestaltenden Landespflege- bzw. Wasserbewirtschaftungsflächen integriert werden; er wird entsprechend als Wasserfläche festgesetzt.

Um einen möglichst rückstaufreien Abfluss des Wassers sowie eine funktionale Optimierung der partiellen Rückhaltung bzw. Ableitung zu gewährleisten, sind die Gräben und Rückhaltungs- bzw. Ableitungsflächen gemäß der Vorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrages zu pflegen.

Die umfangreichen Hinweise zu wasserwirtschaftlich bedeutsamen Aspekten in den 'Allgemeinen Hinweisen' des Bebauungsplantextes (Nrn. 1-5 sowie 12-14) sind zu beachten.

5.8 Immissionsschutz

In einem vom Planungsträger beauftragten schalltechnischen Gutachten² werden Aussagen zu dem erforderlichen Lärmschutz der Wohnbebauung gegenüber der stark frequentierten Landesstraße L 428 getroffen.

Die Untersuchungen basierten auf der städtebaulichen Konzeption, durch mehrere festgesetzte bauliche Anlagen (an der Grenze der Lärmquelle zu den zu schützenden Privatgrundstücken durch Schallschutzelemente wie Mauern, Gabionen o.ä. in Verbindung mit Erdwällen) bereits einen aktiven Lärmschutz zu erzielen und ergaben dennoch Überschreitungen der maßgeblichen Immissions-Orientierungswerte der DIN 18005.

Zur Erzielung von gesunden Wohnverhältnissen für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen (sowie von Planungssicherheit) schlägt der Gutachter eine **Kombination aus aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen** vor.

Der Gutachter führt aus: "*Die Dimensionierung der aktiven Schallschutzmaßnahmen sollte dabei als Ziel die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 'Verkehrslärm' haben. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall auf Grund der geometrischen Verhältnisse nicht möglich. Wenn dies mit verhält-*

² INGENIEUR- UND BERATUNGSBÜRO KOHNEN (IBK): "Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 'Sonnenberg' der Ortsgemeinde Schwabenheim" vom 18.01.2005. 67251 Freinsheim

nismäßigem Aufwand nicht zu erreichen ist, wird als Mindestanforderung für die Dimensionierung der aktiven Schallschutzmaßnahmen der in der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – genannte Immissionsgrenzwert für Wohngebiete am Tag von 59 dB(A) zu Grunde gelegt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können zur Konkretisierung des Abwägungsspielraumes der Orientierungswerte herangezogen werden. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Verordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestuften Belastung durch Verkehrslärm angesehen werden" (IBK 2005; S. 18).

Um an diesem Standort mit dennoch hohem Wohnwert das angestrebte Wohngebiet realisieren zu können, möchte der Planungsträger diesen vom Gutachter definierten Abwägungsspielraum ausschöpfen, der einen Kompromiss zwischen den Lärmschutzerfordernissen im Hinblick auf gesunde (und attraktive) Wohnverhältnisse und anderen städtebaulichen (z.B. ortsbildästhetischen) Belangen darstellt.

Die bereits festgesetzte Höhe von 3,50m für die aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form der Mauern und Gabionen etc. auf der gesamten Länge des Plangebietes an seiner Grenze zur L 428 erscheint als das städtebaulich und auch wirtschaftlich gerade noch vertretbare Höchstmaß aktiver Elemente.

Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen hatte im Verfahren geäußert, dass sie die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen im Zuge einer individuellen Bebauung für nicht praktikabel halte. Die Kombination aus verschiedenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen wurde jedoch im Vorfeld des Bebauungsplanentwurfes sehr detailliert im Maßstab der Objektplanung im Gemeinderat erörtert. Die nun festgesetzte Abfolge dient dazu, ortsbildästhetische Beeinträchtigungen durch eine durchgehende Lärmschutzwand zu minimieren und Kosten für den erforderlichen aktiven Lärmschutz - unter Einbeziehung bzw. Nutzung der topografischen Verhältnisse - zu minimieren. Die direkten Zufahrten von der Landesstraße aus, die künftig auch innerhalb der Ortsdurchfahrt liegen werden, wurden im Vorfeld bereits mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr Worms detailgenau abgestimmt und von diesem befürwortet. Die (auf Bauleitplanungs-Ebene außergewöhnlichen) Festsetzungen werden durch privatrechtliche Verträge zwischen den Grundstückseigentümern und der Ortsgemeinde geregelt und ihre Realisierung als Erschließungsmaßnahme (einschließlich der Verfügbarkeit der Grundstücke und der zeitlichen Umsetzung) somit gesichert. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der privatrechtlichen Erschließung teilweise auf der Grenze der privaten Grundstücke.

Die abschirmende Wirkung der o.g. festgesetzten baulichen Anlagen "*gewährleisten eine Einhaltung der des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – für Wohngebiete am Tag von 59 dB(A) im Außenbereich um die Gebäude der ersten Baureihe zur L 428 hin, sowohl an deren am stärksten belasteten Südwestseiten als auch im Außenbereich zwischen den Gebäuden*" (ebda.)

Trotz dieser Maßnahmen "*verbleiben aber noch Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht und es werden passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von Lüftern) erforderlich*" (ebda.).

Daher werden im Bebauungsplan Flächen abgegrenzt, für die **passive Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt werden.

Der Gutachter weist darauf hin, dass unabhängig von diesen planungsrechtlichen Festsetzungen grundsätzlich die DIN 4109 ('Schallschutz im Hochbau') für die Errichtung von Hochbauten gilt und zu beachten ist.

Diese DIN trifft allerdings keine verbindlichen Aussagen zum Einbau von schallgedämmten Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmern. Um bei geschlossenem Fenster einen ungestörten Schlaf bei ausreichender Be- und Entlüftung zu ermöglichen, wird es erforderlich, im Bebauungsplan zum Einbau von Lüftern verbindliche Vorgaben zu treffen.

Gemäß der Vorgaben des Gutachters werden daher im Bebauungsplan Flächen abgegrenzt, für welche die Festsetzung des Einbaus von schallgedämmten Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmern verbindlich gilt.

Zur Kenntlich-Machung dieser Bereiche, für die auch Festsetzungen zur Ausbildung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (insbesondere hinsichtlich des Einbaus von Schallschutzfenstern) getroffen werden, sind im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 markiert; diese sind für

die Dimensionierung des jeweiligen passiven Schallschutzes – gemäß der Vorgaben der Kap. 5.1 bis 5.4 der DIN 4109 - maßgeblich.

Tabelle 4 des schalltechnischen Gutachtens stellt diese Lärmpegelbereiche und die entsprechenden Anforderungen an diese Bereiche nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile) in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumnutzung dar (ebda., S. 20).

Es wird daher in die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes ein entsprechender Text aufgenommen, der diese passiven Schallschutzmaßnahmen definiert. Die davon betroffenen Baufenster werden im Rechtsplan gemäß ihrer Einstufung als planungsrelevante Lärmpegelbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB markiert.

Der Gutachter konstatiert im Übrigen, dass in Allgemeinen Wohngebieten "*die ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, insbesondere der Fensterflächen, im Wesentlichen durch die ohnehin erforderliche Wärmeschutzverglasung bzw. unerheblich höhere Anforderungen sichergestellt werden*" kann (ebda., S. 20)

Hingegen sieht der Gutachter eine Festsetzung zum passiven Schallschutz für Gebäude auf Flächen, auf denen der Beurteilungspegel nachts ≤ 49 dB(A) und tags ≤ 59 dB(A) beträgt als nicht erforderlich an, da schon "*der allgemeine Baustandard, gerade auch vor dem Hintergrund des erforderlichen Wärmeschutzes, ausreichend*" sei, um den erforderlichen passiven Lärmschutz der Außenbauteile sicherzustellen (ebda., S. 19).

Nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass das vorliegende Bebauungsplanverfahren gemäß § 5 Abs. 2 LStrG ein Planfeststellungsverfahren für den Umbau der L 428 auf Höhe des Plangebietes ersetzen soll, hatte das Gutachten darüber hinaus die Aufgabe, die Veränderungen des Straßenverkehrslärms auf Grund der Entwicklung des Plangebietes festzustellen und im Hinblick auf potenzielle Beeinträchtigungen bestehender Wohngebiete zu bewerten. Dazu wurde u.a. digitale Geländemodelle für den 'Nullfall' und den 'Planfall' erstellt, um die für die Schallausbreitung bedeutsamen baulichen und topographischen Gegebenheiten lage- und höhenmäßig zu erfassen. Die in den Systemskizzen in Anlage 2 erkennbaren festgelegten aktiven Schallschutzmaßnahmen einschließlich der dafür zu verwendenden Materialien wurden bei der Berechnung berücksichtigt. Ausgehend von dem ermittelten Emissionspegel der L 428 wurde auf der Grundlage der für den vorliegenden Fall maßgeblichen 'Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen' (RLS 90) – unter Berücksichtigung des durch das Bebauungsplangebiet neu entstehenden Verkehrs - die maßgeblichen Beurteilungspegel bestimmt und im Hinblick auf potenzielle Immissionsorte bewertet.

Bei diesen insgesamt 10 Immissionsorten handelt es sich um die bestehenden Gebäude unmittelbar an der Elsheimer Straße (südwestlich der Straße von der Grenze der beiden Baugebiete Hochgewann I und II bis zur Parz.-Nr. 90 nördlich der Einmündung in die Chambolle-Musigny-Straße und nordwestlich der Straße bis zur Parz. 83/6 nördlich des Wendehammers der Schmerbacher Straße), wie in den Abb. 9 und 10 auf Seite 26 und 27 des Gutachtens dargestellt.

Als Ergebnis formuliert der Gutachter (ebda., S. 25):

"An den ausgewählten Immissionsorten 1-8 südwestlich des Plangebietes [unterhalb der Elsheimer Straße; d. Verf.] tritt keine Erhöhung des Beurteilungspegels, sondern eine Abnahme ein, da die Fahrbahn der L 428 im Wesentlichen nach Norden verschoben wird, und damit von der vorhandenen Bebauung abrückt. (...) Die Pegelzunahmen durch die Reflexionen (...) und der Bebauung im Plangebiet sind geringer als das Abrücken der Fahrbahn (...)"

"Auf Grund der Zunahme von Verkehrsbelastung durch den durch das Plangebiet erzeugten Verkehr tritt an den ausgewählten Immissionsorten 9 und 10 [= die beiden nördlichsten untersuchten Immissionsorte beiderseits der Straße; s. o.g. Parz.-Nrn.; d. Verf.] eine geringfügige Zunahme des Beurteilungspegels ein, die mit ca. 0,1 dB(A) als zumutbar einzustufen ist.

An keinem der untersuchten Immissionsorte kommt es zu einer erheblichen Zunahme der Verkehrsgläusche. Die Zunahmen betragen 0,1 dB(A). Diese Zunahmen liegen deutlich unterhalb des zur Beurteilung herangezogenen 3 dB-Kriteriums. Aus schalltechnischer Sicht liegt daher keine Veränderung des Straßenverkehrslärms auf Grund der Entwicklung des Plangebiets vor."

Als Fazit ist somit zu sagen, dass hinsichtlich der verkehrsbedingten Immissionen für die bereits bestehende Bebauung durch die Bebauungsplanung überwiegend sogar eine positive Wirkung (Lärm-minderung) eintreten wird. Lediglich für einen kleinen Bereich unterhalb des Nordrandes des Bebauungsplangebietes wird eine rechnerische Verschlechterung eintreten, die jedoch deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegt und somit vernachlässigbar ist.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Dächer

Gemäß der Gestaltung der westlich bis südwestlich folgenden Alt-Bebauung sowie des südlich angrenzenden Neubaugebietes sind Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zu Gauben, zu Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und zur Dacheindeckung erfolgt. Durch diese Festsetzungen soll in diesem Ortsrandbereich ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich die entstehende Dach- und Fassadenlandschaft harmonisch an die gewachsene Orts-Struktur anfügen.

Dabei hat der Planungsträger, nach ausgiebiger Erörterung in den Gremien, mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherren allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen.

Es wurden dabei u.a. Festlegungen zur zulässigen Dachform (nur regionaltypisches Satteldach sowie Walm- und Krüppelwalmdächer sowie - aus dem Satteldach abgeleitete - versetzte Pultdächer) und zur Farbe (nur regionaltypische lehmgelbe bis gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote Farbtöne, die in ihrer Vielfalt insbesondere den von der Ortseinfahrt auf Höhe des Plangebietes gut erkennbaren Ortskern Schwabenheims prägen) getroffen. Diese Form- und Farb-Elemente sollen das (künftig als einheitliches zusammenhängendes Gebiet wahrnehmbare) Neubaugebiet künftig hier prägen, wobei die infolge der Topografie gegebene gestalterische Korrespondenz mit Bereichen bestehender Wohnbebauung bewusst hergestellt werden soll.

Dabei wurde das nicht nur in der gesamten Ortslage von Schwabenheim allgemein, sondern insbesondere auch das in der näheren Umgebung vorherrschende Dachfarben-Spektrum vorgegeben, um ein möglichst einheitliches Gesamtbild an diesem Ortsrand zu verwirklichen und insbesondere die der Harmonie dieses noch gegebenen Gesamtbildes sehr abträglichen Modifarben zu vermeiden. Diesem Gesamteindruck widerstünden insbesondere auch glasierte Dacheindeckungen, die – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame Reflexionen hervorrufen können; daher werden auch diese ausgeschlossen.

Eine Abweichung wird jedoch mit begrünten Dächern zugelassen, deren ökologischer Wert hier höher gewichtet Wert als das beabsichtigte geschlossene Erscheinungsbild, zumal begrünte Dächer aufgrund der natürlichen Farbtöne diesbezüglich kaum störend wirken.

Auch die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metaldächer werden zugelassen, sofern sie nicht glänzen bzw. reflektieren.

Analog auch zur diesbezüglichen Vielfalt der umgebenden Bebauung wird für die Dachneigung ein angemessener Spielraum von mindestens 25° bis höchstens 45° (Altgrad) zugestanden.

Auch dies dient der gestalterischen Absicht, zum einen die Analogie zu der von hier sichtbaren und damit ins Plangebiet hinein wirksamen traditionellen Dachlandschaft mit überwiegend stärker geneigten Dächern herzustellen und zum anderen die dann als Fremdkörper wirkenden flacheren Dächer (die nur kurz – in den 60 und 70er Jahren – verstärkt aufkamen) auszuschließen.

Bei Nebengebäuden verändert sich das Spektrum des Neigungsbereiches geringfügig (zwischen 20° und 32°), und vor allem sind flachere (bzw. auch Flach-)Dächer möglich, da deren Außenwirkung bei Nebengebäuden in der Regel geringer ist; dennoch erfolgt hier eine Beschränkung auf eine Höchstneigung von 32°, um unangemessene Proportionen (durch hohe, häufig als Abstellfläche genutzte Dachaufbauten auf relativ kleiner Grundfläche) zu verhindern.

Um aber auch abgeschleppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer zu ermöglichen, sind diese aber auch in höheren Neigungsgraden (stets in denen des Hauptgebäudedaches) zulässig.

Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, wobei jedoch die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird. Bei Nebengebäuden mit den erläuterten Neigungsmöglichkeiten entfallen diese Einschränkungen für Solaranlagen.

Zudem wurden auch Aussagen zur Gestaltung von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern getroffen, um die Integration in Ortsbild und Landschaft bei hohem Spielraum für Bauweisen zu sichern. Es wurden lediglich Giebelgauben sowie Zwerchgiebel und –häuser in bestimmten Dimensionen und Proportionen zugelassen, um regionaltypische und traditionelle Dachaufbauten zu fördern, die in der näheren Umgebung bisher größtenteils auch eingehalten wurden.

6.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzte Anteil der Vorgärten soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll auch die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

Die entsprechende Beschränkung der Vorgartennutzung für andere Zwecke dient der Sicherung der (in den Straßenraum wirksamen) inneren Durchgrünung des Baugebietes im (halb-)öffentlichen Raum, ohne jedoch den Nutzungsspielraum des Grundstücksbesitzers für notwendige Zufahrten bzw. Stellplätze allzu sehr einzuschränken.

Die Begrenzung der Drempeelhöhe dient - zur Sicherung einer ortstypischen Bauweise - der Wahrung von angemessenen bzw. einheitlichen Proportionen von Wohngebäuden. Da im Zuge der Errichtung von Gebäuden im Freistellungsverfahren die Baukontrolle zunehmend an Bedeutung gewinnt, wird die Drempeelhöhe – zum leichteren Vollzug - ausschließlich auf Rohbaumaße bezogen.

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen regionaluntypische, zum dörflichen Charakter nicht passende oder unmaßstäbliche Mauern oder Zäune verhindern. Sie dienen auch dem Nachbarschaftsschutz. Aufgrund der besonderen Situation der Bauflächen entlang der L 428 (Gefälle, Lärmschutzwand etc.) gelten für diese Grundstücke die festgesetzten Höhenbegrenzungen jedoch nicht.

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des ländlichen Ortsbildes in der exponierten Lage unbedingt notwendig erscheinen. So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden 'Wildwuchs' von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden (häufig an Ortseinfahrten) zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch der Ausschluss von grellen Fassaden und Außenwänden, von Metallfassaden oder anderen entweder stark außenwirksamen oder aber regionaluntypischen Materialien bzw. Elementen an den Außenwänden bzw. den Fassaden dient der Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit seiner überwiegend jüngeren Bebauung und / oder der Wahrung der in Rheinhessen traditionell verwendeten Gestaltungs- und Werkstoff-Spektren.

7. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Hinweis: Der vorliegende Bebauungsplan bereitet kein Vorhaben vor, für das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG; in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914) - eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist (Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes).

Eine solche Prüfung wird daher nicht durchgeführt.

Durch die geplante Fertigstellung der Planung (Bekanntmachung) vor dem 20.07.2006 ist voraussichtlich auch kein Umweltbericht nach neuem Baurecht zu erstellen.

7.1 Festsetzungen im landespflegerischen Planungsbeitrag

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen werden im landespflegerischen Planungsbeitrag (LPB) erläutert und begründet (ausführliche Erläuterungen zum Erfordernis bzw. der Funktion des LPB sowie der rechtlichen Grundlagen s. Anlage zum LPB).

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag getroffenen Aussagen sind Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Im LPB wird gemäß § 17 (4) Landespflegegesetz (LPflG) dargelegt, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Die im vorliegenden Falle relativ umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung des Eingriffes werden in Kapitel 6.1 des LPB erläutert und begründet.

Es finden sich im LPB außerdem Erläuterungen und Begründungen zu den im Rechtsplan festgesetzten

- **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

Außerdem wird im LPB die **Ersatzmaßnahme** erläutert, die notwendig wurde, weil ein Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes (Geltungsbereich A) nicht erreicht werden kann.

Da die von dem Vorhaben zu erwartende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, auch infolge fehlender Aufwertungsmöglichkeiten im Geltungsbereich, so stark ist, dass der geplante bzw. durch die Festsetzungen ermöglichte Eingriff im Plangebiet als nicht ausgleichbar im Sinne des Landespflegegesetzes eingestuft werden muss, ist der Verursacher verpflichtet, "*Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen an einer anderen Stelle zu gewährleisten (Ersatzmaßnahmen)*" (LPflG § 5 Abs. 3).

Die Fläche für Ersatzmaßnahmen wird im Rechtsplan ebenfalls als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Darüber hinaus müssen Flächen von einer **Ökokonto-Fläche** der Ortsgemeinde im Bereich 'Pfauengrund' für den restlichen Kompensationsbedarf abgebucht werden und entsprechend der Vorgaben der Entwicklungskonzeption für die Ökokonto-Fläche anzulegen und zu pflegen. Auf der mit der Unteren Landespflegebehörde bereits abgestimmten, aber noch nicht förmlich 'eingezahlten' Ökokonto-Fläche wurden bereits vor ca. 8 Jahren Aufforstungsmaßnahmen durchgeführt.

Es stehen noch ausreichende Flächenanteile zur Verfügung, um den verbleibenden Kompensationsbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan (dazu s. landespflegerischer Planungsbeitrag) mit dieser Fläche decken zu können.

Zur dauerhaften Sicherung der Ökokontoflächen (deren naturschutzfachliche Konzeption mit der Unteren Landespflegebehörde abgestimmt ist) ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit der Grundstücke im Grundbuch erforderlich.

Die planungsrechtliche Sicherung durch die Festsetzung auch diese Fläche in einem weiteren Geltungsbereich des Bauleitplanes kann somit entfallen.

7.2 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Gemäß § 17 (4) LPflG ist zu begründen, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag werden (in Kap. 3) konkrete Zielvorstellungen formuliert, die im Falle einer Nicht-Überplanung des Gebietes (Beibehaltung des status quo) **ausschließlich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege** angestrebt werden sollten. Diese stellen eine idealisierte Entwicklung dar, die eine Verbesserung des vor dem Eingriff vorgefundenen Plangebietes aus ökologischer Sicht zur Folge hätte. Somit bilden nicht diese Zielvorstellungen den Maßstab zur Eingriffsbewertung, sondern lediglich der status quo des Plangebietes.

Beim Bebauungsplan 'Sonnenberg' gingen "*die Belange der Landespflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range*" nicht vor (§ 5 Abs. 2 LPflG). Verschiedene Gründe waren ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß der Vorgaben des Baugesetzbuches, so v.a. die in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte Berücksichtigung der "*Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (...), die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung*" (Nr. 2) "*Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes*" (Nr. 4).

Im Plangebiet wurden diese städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange eine Priorität gegenüber denen der Landespflege eingeräumt. Für eine Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Schwabenheim (die im Grundsatz jeder Gebietskörperschaft zugestanden werden muss) müssen somit Flächen beansprucht werden, auf denen ein aus Sicht der Landespflege nachteilig zu bewertender Eingriff in den Naturhaushalt und / oder das Landschaftsbild erfolgt.

Wie aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag deutlich wird, bedeutet die Inanspruchnahme des Plangebietes als Baufläche zudem einen aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes überwiegend sehr geringen Eingriff in einen überwiegend aus intensiv bewirtschaftetem Rebland bestehenden, fast völlig gehölzfreien Bereich, der insbesondere aus tierökologischer Sicht einen äußerst geringen Wert besitzt. Lediglich das Vorkommen von Geophyten in einigen Weinbergsflächen bewirkt in diesen Teilbereichen eine stärkere Eingriffsqualität, zudem stellt die hohe Neuversiegelung doch eine starke Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes dar, der entsprechend auszugleichen ist.

Die auch unvermeidbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in diesem Ortseinfahrtbereich durch den Verlust einer Freifläche wird vor allem durch minimiert, dass umfangreiche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zahlreiche gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan festgelegt werden, die in Kap. 6.1f. des LPB aufgeführt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass – bei Realisierung aller Vermeidungs- und Verringerungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als ausgeglichen im Sinne des Landespflegegesetzes angesehen werden kann.

8. Umsetzung der Planung

8.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – mit Ausnahme der gemeindlichen Wege und Straßen - in Privateigentum.

8.2 Bodenordnung

Die Bodenordnung soll in Form eines Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB auf vereinbarter amtlicher Basis erfolgen; ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag, in dem die Modalitäten dieser Bodenordnung festgelegt sind, wurde bereits von allen Grundstückseigentümern unterzeichnet.

8.3 Kosten, Finanzierung

Bei der Erschließung ist nach derzeitigem Planungsstand mit folgenden Kosten zu rechnen:

	Menge (ca.)	Einheit	EP (ca.)		Kosten (ca.)
A. Erschließung nach §127f. BauGB - Verkehrsflächen					
Straßenbau - Überschlag	4112	qm	95,00 € / qm		390.640,00 €
Gehwege - Überschlag	38	qm	50,00 € / qm		1.900,00 €
Wirtschaftswege - Überschlag	214	qm	50,00 € / qm		10.700,00 €
Straßenentwässerung - Ablösebetrag/VGW	4112	qm	18,03 € / qm		74.139,36 €
Immissionsschutz - Gabionen auf Wall	160	m	380,00 € / m		60.800,00 €
Immissionsschutz - LS-Wand, H=4,0m	100	m	1.160,00 € / m		116.000,00 €
Beleuchtung	550	m	36,00 € / m		19.800,00 €
Kosten für Erdverlegung der Medienleitungen	pauschal				12.100,00 €
Planung + Bauleitung Verkehrsflächen	12% der Kosten für Verkehrsanlagen				223.904,80 €
B. Erschließung nach §127f. BauGB - Grünflächen					
Baumpflanzungen an der Planstraße	21	Stück	400,00 € / Stück		8.400,00 €
Flächen für Immissionsschutz	337	qm	8,50 € / qm		2.864,50 €
Flächen für die Wasserwirtschaft	941	qm	4,00 € / qm		3.764,00 €
Landespflege- / Öff. Grünflächen	2334	qm	5,00 € / qm		11.670,00 €
Sonstige Öff. Grünflächen	707	qm	6,50 € / qm		4.595,50 €
Planung + Bauleitung Grünflächen	15% der Kosten für Grünflächen				4.694,10 €
C. Kosten nach KAG - Abwasserbeseitigung (ohne Straßenentwässerung)					
Grundbeitrag Schmutzwasser / Ablösebeitrag VG-Werke	27666	gewichtete Fl.*	9,27 € / gewicht. Fl.		256.463,82 €
Grundbeitrag Oberflächenwasser / Ablösebeitrag VG-Werke	7433	qm [F x GRZ] **	18,05 € / F x GRZ		134.165,65 €
Voraussichtliche Gesamtkosten					1.336.601,73 €

* gewichtete Fläche = Grundstücksfläche neu + 20% Zuschlag für 2 Vollgeschosse

** Grundstücksfläche x GRZ x 18,05 €

Hinzu kommen die umlagefähigen Kosten für die Ersatzmaßnahmen, einschließlich der anteiligen Übernahme der Kosten für die vom Ökokonto abzubuchende Teilfläche. Alle Grundstückseigentümer sowie die Ortsgemeinde Schwabenheim haben einen Erschließungsvertrag unterzeichnet, der die Kosten-Übernahme bzw. die entsprechende Zuordnung regelt. Danach übernehmen die Gesellschafter der mit diesem notariellen Vertrag gegründeten Gesellschaft bürgerlichen Rechts sämtliche nach § 135a BauGB zuzuordnenden Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Planung und Herstellung einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen sowie fünf-jährige Pflege und Unterhaltung) mit dem Anteil, der gebildet wird aus der Wohnbaufläche der jeweiligen Grundstücke, im Verhältnis zur gesamten Wohnbaufläche. Es werden die tatsächlich zugeteilten Bauflächen zugrunde gelegt.

Die im Geltungsbereich festgesetzte **Umgestaltung der L 428** (einschließlich Straßenbegleitgrün) ist gesondert zu betrachten und daher an dieser Stelle nicht berücksichtigt. Die anteilige Kostentragung wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Ortsgemeinde und allen privaten Grundstückseigentümern geregelt.

Die nicht in dem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sowie der Ortsgemeinde Schwabenheim finanziert.
