TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
nachrichtliche Übernahme

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung
In den Bereichen B1, B2 und B3 sind nur zulässig
- die bestehenden nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Lagerplätzen:
  - Heizung, Sanitär und Lüftung
  - Fliesenfachgeschäft
  - Metallbauarbeiten
  - Dienstleistung für Energie, Technik und Industrie
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe.

In den Bereiche B1 und B2 sind ebenfalls zulässig:
- insgesamt ein Wohngebäude, insgesamt maximal 5 Wohnungen.

Im Bereich B3 sind ebenfalls zulässig:
- insgesamt maximal eine Wohnung

Innerhalb des gesamten Areals - B1, B2 und B3 - ist das Häckseln von Holz unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
Die Grundflächenzahl ist für das gesamte Baugebiet (Bereiche B1 + B2 + B3) auf 0,45 festgesetzt. In dem gesamten Baugebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
In den Bereichen B1 und B2 wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Es kann mit oder ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.
Im Bereich B3 sind freistehende Einzelhäuser nicht zulässig.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

5.0 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 und § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, in Form von Gebäuden, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 Maßnahme "A"
Die Fläche für Maßnahme "A" ist wie folgt anzulegen:
Entlang der westlichen Grenze ist auf einer Breite von 9 m eine mindestens drei- bis vierreihige Heckenpflanzung aus einheimischen Gehölzen mit Bäumen 1. Ordnung anzulegen. Der Pflanzabstand soll 1,5 m betragen, der Reihenabstand 1 m. Im nördlichen Bereich können bis zu insgesamt 7 Pflanzreihen mit einem höheren Anteil von Bäumen 1. Ordnung und erhöhten Pflanz- und Reihenabständen angelegt und als Feldgehölz entwickelt werden.

Es sind Gehölze der Pflanzenliste (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden. Mindestpflanzqualität bei Heckenpflanzungen:
Sträucher - 2x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;
Bäume - Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12.

Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen, zu schneiden und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Baugenehmigung und/oder nach Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen des Baubereichs 3.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der markierten Flächen sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust durch Abgang oder Rodung sind diese in angemessenem Umfang zu ersetzen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
Innerhalb der markierten Flächen sind zweireihige Baum-, Strauchhecken zu entwickeln. Es ist eine zweireihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung auf einer Breite von 2 bis 3 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand soll 1,5 m betragen, der Reihenabstand 1 m. Es sind Gehölze der Pflanzenliste (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden. Mindestpflanzqualität bei Heckenpflanzungen:
Sträucher - 2x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;
Bäume - Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12.
Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen, zu schneiden und dauerhaft zu erhalten.

B. FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1a BauGB

1.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)
Die Fläche für Maßnahmen "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aufgrund dieser Satzung auf dem Flurstück Nr. 112 (Baubereich B1, B2 und B3) festgesetzt.

2.0 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Die Fläche für Maßnahmen "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Teil des Flurstücks Nr. 112, der innerhalb des Geltungsbereichs des VEP liegt (Baubereich B1, B2 und B3), zugeordnet.

C. FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 2 BauGB

1.0 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a und § 9 Abs. 2 BauGB)

D. FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB

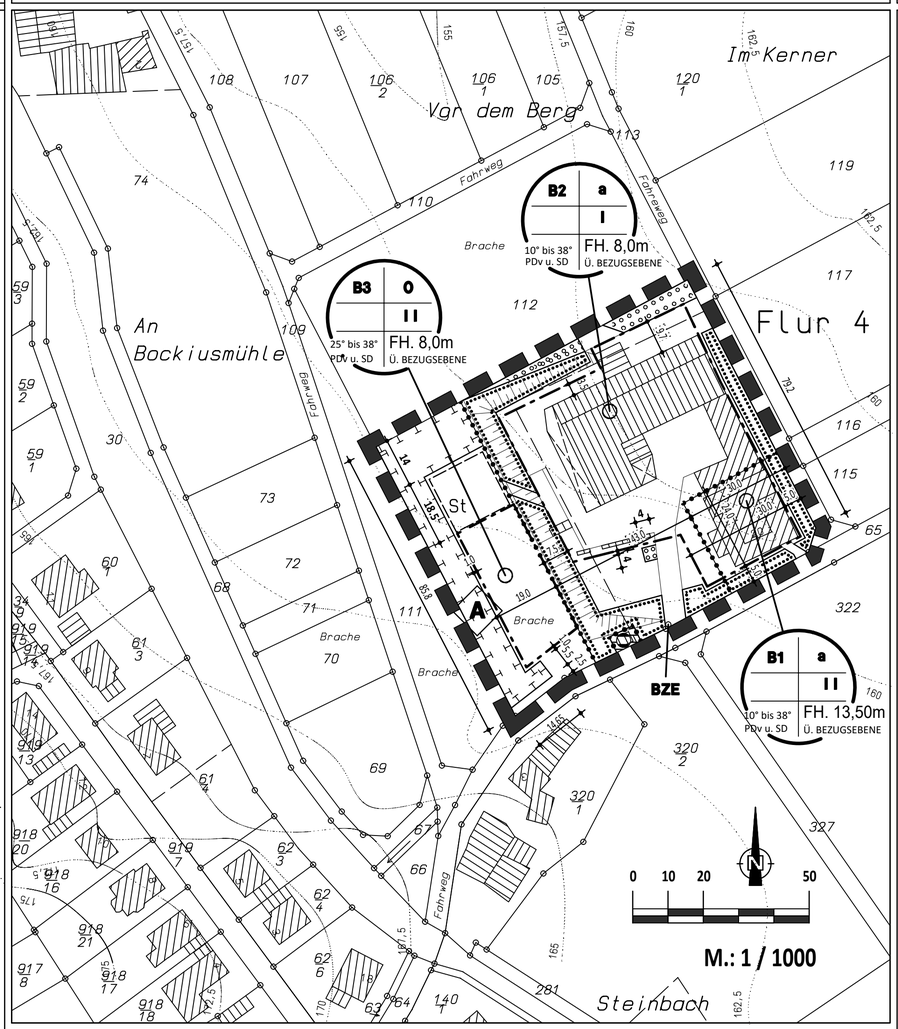
1.0 Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 LBauO)

1.1 Bemessungsgrundlage der Firsthöhe
Die Bezugsebene (BZE) ist die Höhenlage des vorhandenen Kanaldeckels im Bereich der Grundstückszufahrt zum Baubereich B2.

1.2 Dachneigung und Dachform
Als Dachform sind nur Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von:
- in den Bereichen B1 und B2 von 10° bis 38°
- im Bereich B3 von 25° bis 38°

zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Garagen) sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

" HUNDERTGULDENHOF"
Vorhabenbezogener Bebauungsplan - 1. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Stand der Planunterlage Juli 2012

Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

Gebietsbezeichnung | Bauweise
Zahl der Vollgeschosse
Zulässige Dachneigung | Höhe der baulichen Anlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Hier z. B. : 2
- 0,5 — Grundflächenzahl, als Höchstgrenze, hier z. B.: 0,4
- FH 8,0m — Firsthöhe, als Höchstgrenze, hier maximal 8,0m höhe über die Bezugsebene - siehe D.1.1

3. Bauweise, Baugrenzen

- a — Abweichende Bauweise - siehe A.2.0
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze, Umfassung der überbaubaren Flächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
- A — Maßnahme mit Bezeichnung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Flächen für Versorgungsanlagen und die Beseitigung von Abwasser

- Zweckbestimmung:
- Gas

15. Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- B2 — Gebietsbezeichnung, Hier z. B.: Bereich 2 des Baugebietes
- BZE — Bezugspunkt der Bezugsebene
- 11.0 — Vermassung mit Maßzahlen, Alle Maßangaben in Metern
- PDv — versetzte Pultdächer
- SD — Satteldächer

Legende Planunterlage

- Bauliche Anlagen (Bestand)
- Flurstücksgrenze (nachrichtlich)
- 112 — Flurstücksnummer (nachrichtlich)
- 217,5 — Höhenlinien über N.N. (nachrichtlich)

1.3 Werbeanlagen
Es sind nur Werbeanlagen der ansässigen Betriebe zulässig. Werbeanlagen sind jeweils nur bis zu einer Größe von 2,0 qm und nur im Bereich der Zufahrten zu den Stellplätzen des Gebietes B2 zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

1.4 Neue Stellplätze und Zuwegungen innerhalb des Baubereiches B3 sind wasserdurchlässig (z.B. ungebundene Wegedecken, Schotterrasen oder Fugenpflaster) anzulegen.

HINWEISE

- Baugrunduntersuchung
im Untergrund des Baugeländes stehen nach unseren geologischen Informationen oberflächennah Kalksteine in Wechsellagerung mit Mergelhorizonten des Tertiärs an. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Die Kalksteinbänke können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Mergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Auf Grund dieser Gegebenheiten empfehlen wir, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 22.10.2021

- Brandschutztechnische Hinweise
Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -)vom 2. November 1981 sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik zu beachten:
- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen -TRWV Teil1: Planung) des DVGW-Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks.
- DVGW-Information Wasser Nr. 99 vom November 2018 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

- Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.7.2005 (GVBl. vom 02.08.2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S.448) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

- Archäologische Funde
Archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Kreisverwaltung Mainz-Bingen oder der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zu melden.

- Radonschutz /-vorsorge
Das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 22.10.2021
Aufgrund des Hinweises werden für einen Neubau folgende einfache vorbeugende Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen, empfohlen:
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen) bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdrucks.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte ganz besonders für Gebäude ohne Unterkellerung deshalb gelten, weil in diesen, im statistischen Mittel, die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind.
Die empfohlenen Maßnahmen orientieren sich am derzeit gültigen EU-weiten Richtwert von 300 Bq/m³.
Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen für Auskünfte zu der Thematik - Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft - die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung

- Entwässerung
Die Bebauung ist vor anfallendem Außengebietswasser bei seteneren Starkregenereignissen (100-jährliches Regenereignis) zu schützen. Eine Entwässerungsplanung, die die schadlose Ableitung des aus dem nordöstlich gelegenen Außengebiet anfallenden Oberflächenwassers mit zu berücksichtigen hat, ist durch den Vorhabenträger mit dem Bauantrag vorzulegen. Es wird empfohlen, die Niederschlagswasserentsorgung frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
Die Entwässerung der einzelnen Bauvorhaben ist entsprechend den Vorgaben der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim vorzunehmen. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und unter der Voraussetzung, dass Dritten keine Nachteile entstehen, möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) zu versickern. Für die Einleitung in den Welzbach sowie für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. über Rückhaltung, Rigolen, Mulden- Rigolen, etc.) bedarf es jedoch nach § 28 LWG einen Ausgleich der Wasserführung, der in der Regel für ein 50-jährliches Regenereignis zu erbringen ist.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung geplant ist, sind die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen:
- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit Aufschrift / Hinweisschild „Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden. Gemäß TrinkwV ist eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

- Rodungen oder Gehölzrückschnitte
Rodungen oder Gehölzrückschnitte, die infolge der Bauarbeiten an der Böschung, oder andernorts auf dem Gelände erfolgen, sind in der nach § 39 (5) BNatSchG erlaubten Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen. Diese Maßgabe dient der Vermeidung von Konflikten mit dem besonderen Artenschutz nach §44 BNatSchG, insbesondere dem Schutz von Nestern während der Brutzeit.

- Schutz der Gehölze
Zum Schutz der Gehölze während der Bauphase ist auf die Anwendung und Beachtung der DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen.

- Abstand zur Landwirtschaft
Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN und VERMERKE
über das Verfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. IS. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)

Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändertdurch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

Der Ortsgemeinderat hat am 28.01.2020 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches die 1. Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr: 30/2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Von einer Beteiligung der in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 BauGB abgesehen.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 BauGB abgesehen.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung, hat gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.07.2020 bis 28.08.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen wurden im Amtsblatt Nr. 30/2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Appenheim, den

Gemeindeverwaltung (Siegel)
Georg Schacht
Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat am 23.03.2021 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebaungsplans aufgrund des § 24 GemO und des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Appenheim, den

Gemeindeverwaltung (Siegel)
Georg Schacht
Ortsbürgermeister

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Appenheim, den

Gemeindeverwaltung (Siegel)
Georg Schacht
Ortsbürgermeister

Der Beschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung durch die Gemeinde ist

. . . . . .

gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass die 1. Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung während der Dienststunden im Rathaus der Verbandgemeinde Gau-Algesheim von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44(3), 215 (1) BauGB sowie § 24 (6) GemO wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

R E C H T S V E R B I N D L I C H.

Appenheim, den

Gemeindeverwaltung (Siegel)
Georg Schacht
Ortsbürgermeister

ORTSGEMEINDE

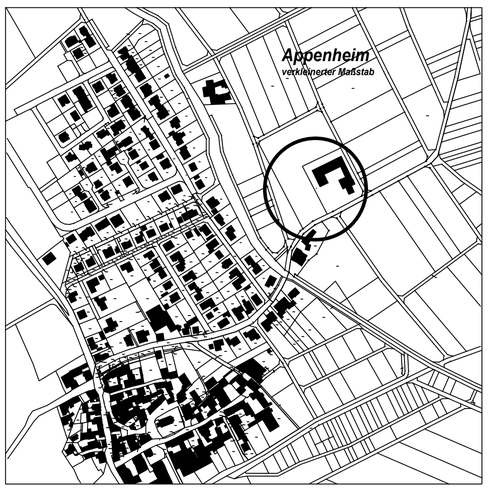
APPENHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"HUNDERTGULDENHOF"

1. Änderung

23. März 2021



DIPL. -ING. ARCHITEKT G. P. L. BULTEL

gpl.bultel@t-online.de
An der Schloßmauer 9a 55234 Albig
www.bultel-architekt.de Tel.: 06731 4 66 77
Atelier d'architecture