



## **Stadt Gau-Algesheim**

### **Bebauungsplan „Mainzer Straße“**

### **Textliche Festsetzungen**



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0  
Telefax: 0631 . 361 58 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

**A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 bis 23 BauNVO**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)**

**WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)**

2.1 Im Teilgebiet WA 2 ist die zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die zulässige Grundfläche darf im Teilgebiet WA2 durch die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten sowie befestigte Hof- und Terrassenflächen um max. 20 % der zulässigen Grundfläche überschritten werden.

2.2 Bezugshöhe 0,0m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der bestehenden, an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche.

2.3 Die festgesetzte maximale Wandhöhe (Wh max.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe 0,0 m und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.4 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Ghmax.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

2.5 Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzten max. Wandhöhen um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Der First von Zwerchhäusern darf die Höhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

### **3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)**

- 3.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Größe von max. 30 m<sup>3</sup> (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen) zulässig.
- 3.2 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen freizuhalten.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte jeweils maximal eine Wohnung zulässig.

### **5 Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauB)**

Geh, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Planeintrag zugunsten der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke oder Grundstücksteile. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der jeweiligen Hinterlieger und sonstigen Nutzungsberechtigter zum Durchgang und zur Durchfahrt über die festgesetzte Fläche sowie die Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage und dauerhaften Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

### **6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)**

- 6.1 Die Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel E gesondert abgedruckt.
- 6.2 Die in der Planzeichnung gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Bäume und Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- 6.3 In der nach § 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche entlang der L 420 sind die bestehenden Gehölze so weit als möglich zu erhalten; entfallende Gehölze sind nachzupflanzen (Arten gemäß Pflanzenliste in Kap. E).
- 6.4 Im Teilgebiet WA 2 sind die bestehenden Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser > 20 cm dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind nur in der Vegetationsruhe und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

**7 Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften i.V. mit Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

7.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind beim Neubau von Wohngebäuden für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (in der Fassung von November 1989) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung Nachtzeitraum zu entnehmen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

- Lärmpegelbereich IV  $R'W_{res} \geq 40$  dB
- Lärmpegelbereich V  $R'W_{res} \geq 45$  dB
- Lärmpegelbereich VI  $R'W_{res} \geq 50$  dB
- Lärmpegelbereich VII  $R'W_{res}^1$

Die detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße ( $R'W$ ) der Außenwände, der Dächer oder der Fenster, ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumabmessungen möglich. Hierbei ist ein Vorhaltemaß von 2 dB gemäß DIN 4109 zu beachten.

7.2 Für die im Plangebiet bestehenden Gebäude sind im Falle einer Sanierung des Neubaus, die Anforderungen der jeweiligen Lärmpegelbereiche einzuhalten. Geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind zulässig, wenn z.B. durch die schallabschirmende Wirkung bestehender Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Schallschutzwände) Minderungen nachweislich erreicht werden.

7.3 Dort, wo die Tagesorientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, dürfen bei einem Neubau keine Außenwohnbereiche angeordnet werden. Nicht voll umbaute Außenwohnbereiche (z.B. offene Terrassen und Balkone) sind zulässig, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 z.B. durch die schallabschirmende Wirkung neu errichteter Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Schallschutzwände) nachweislich eingehalten werden. Des Weiteren können durch verglaste Loggien oder Wintergärten Balkone oder Terrassen realisiert werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

7.4 Bei Gebäuden in Bereichen, in denen die Vorsorgewerte der 16. BImSchV in der Nachtzeit (22<sup>00</sup> Uhr – 6<sup>00</sup> Uhr) überschritten werden, sind Be- und Entlüftungsanlagen in Schlafräumen vorzusehen.

---

<sup>1</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für den Einzelfall festzulegen

**B Vermerke (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

Teile des Plangebiets liegen innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Welzbachs (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes). Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

**C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)****1.1 Dachform und -neigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Im WA1 und WA 2 sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig.

Doppelhäuser sind in den Teilgebieten WA1 bei Ausbildung von Satteldächern und Walmdächern abweichend von der in der Nutzungsschablone festgelegten Spanne zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 35° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser kann unter Beibehaltung der Einheitlichkeit jeweils um 5° nach oben oder unten abgewichen werden.

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten im WA 1 und WA2 nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

Garagen mit Flachdach und flach geneigten Dächern bis zu 10 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

**1.2 Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen

Die Breite von Dachaufbauten und Zwerchhäusern darf in der Summe max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen. Die Firsthöhe von Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,20 m betragen.

**1.3 Materialien im Dachbereich**

Die Dacheindeckung ist im WA 1 und WA2 nur mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen zulässig. (**Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Es wird empfohlen, rote bis rotbraune Farbtöne zu wählen**).

Für Dachgauben und untergeordnete Teile der Dächer sind darüber hinaus auch nicht-glänzende Aluminium-, Zinkblech- oder Kupfereindeckungen zulässig.

Des Weiteren sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung zulässig.

#### 1.4 Fassadengestaltung

Zur Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Farben zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen.

### 2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Sortenauswahl gemäß Pflanzenliste in Kap. E.). Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

### 3 Einfriedungen, Stützmauern und sonstige Mauern sowie deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Zur Mainzer Straße hin orientierte straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von festen Sockeln oder Mauern, Mauern mit aufgesetzten Zäunen, Holzzäunen, Metallgitterzäunen oder Schnitthecken zulässig. Feste Sockel oder Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Mauern mit aufgesetzten Zäunen sowie die sonstigen aufgeführten Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

### 4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind.

## D Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

### ▪ Hinweise zum Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

### ▪ Hochwasserschutz

Das Plangebiet tangiert nicht unmittelbar ein Oberflächengewässer. Es befindet sich jedoch - mit Ausnahme einer kleinen Ecke im Süden - vollständig im nachrichtlichen Überschwemmungsgebiet (Risikogebiet) des Welzbaches. Dieses Überschwemmungsgebiet wurde am 06.07.2015 in Form von Arbeitskarten vorläufig gesichert und ist somit rechtsgültig. Eine Überflutung des gesamten Baugebietes bei einem extremen Hochwasserereignis am Welzbach kann daher nicht ausgeschlossen werden (mit Ausnahme der kleinen südlichen Ecke). Auf die Lage im überschwemmungsgefährdeten

Gebiet (Risikogebiete) und die damit verbundene Gefahr ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6a BauGB wird unter Punkt B „Vermerke“ hingewiesen.

Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben ist auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. Diese angepasste Bauweise und Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials beschränkt sich nicht z.B. allein auf den Verzicht eines Kellergeschosses oder Höherlegung des Eingangsbereiches.

In diesem Zusammenhang wird auf die auf die einschlägige Literatur verwiesen, wie zum Beispiel:

- Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: MUFV, Mainz 2008)
- Hochwasserschutzfibel-Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: BMVBS, Berlin, 5. Auflage Jul. 2013)

Extreme Hochwasser können letztlich nicht verhindert werden. Die wirksamste Hochwasservorsorge ist ein Bewusstsein der Betroffenen und Zuständigen für das Überschwemmungsrisiko zu schaffen und permanent zu erhalten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass am Welzbach keine Vorwarnzeiten bei eintretendem Hochwasser existieren.

#### ▪ **Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

#### ▪ **Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser / Oberflächenwasserabfluss / Wasserrechtliche Erlaubnis- und Genehmigungspflichten**

Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) einschließlich des Dachflächenwassers auf den Grundstücken z.B. in Zisternen zurückzuhalten und einer Wiederverwendung z.B. zur Gartenbewässerung zuzuführen.

Zurzeit läuft das Wasserrechtsverfahren für 4 Brunnen "Gaulsheim" der Stadtwerke Bingen. Mit der Vorlage der Antragsunterlagen wurde unter Berücksichtigung der geplanten Entnahmemengen mittels des Grundwassermodells ein erster Entwurf für das dann neu auszuweisende Trinkwasserschutzgebiet erarbeitet. Nach diesem ersten Entwurf liegt die geplante Fläche des Bebauungsplan "Mainzer Straße" gerade noch in der Zone III des WSG. Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mitgeteilt, dass gegen die vorgesehene Wohnbebauung im Plangebiet „Mainzer Straße“ keine grundlegenden Bedenken bestehen. Allerdings ist zum Schutz des Grundwassers einer Versickerung mittels unterirdischer Anlagen (z.B. Rigolen, Schächte) nicht zustimmungsfähig.

Anzeigebedürftig bei der Unteren Wasserbehörde ist zudem die Nutzung von Grundwasser im Zuge der Errichtung von Brunnen zur privaten Gartenbewässerung. Für die Nutzung von Erdwärme (z.B. Erdwärmesonden) ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind die nachfolgenden Hinweise entsprechend zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der 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.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

Dach- und Fassadenflächen sollten nicht mit unbeschichteten Metallen versehen werden. Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist für Niederschlagswasser, zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das u.a. von unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Flächen, die größer als 50 m<sup>2</sup> sind, abfließt, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Für die Einleitung in ein Fließgewässer (bis zu 300 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche ist eine Anzeige ausreichend) ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist, unabhängig davon, ob das Niederschlagswasser von kupfer-oder zinkgedeckten Flächen abfließt.

Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig. Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Grundstücksgestaltung hat derart zu erfolgen, dass eine Beeinträchtigung „Dritter“ durch den veränderten Oberflächenwasserabfluss ausgeschlossen werden kann.

#### ▪ **Brandschutz**

Die Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Mainz-Bingen hat mitgeteilt, dass in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken bestehen, wenn nachstehend aufgeführte Punkte berücksichtigt werden:

Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:

- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks.

- 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.

Der § 7 der Landesbauordnung -LBauO- Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 ist zu beachten.

#### ▪ **Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen**

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften sowie die Merkblätter „DVGW-Merkblatt GW 125“, „DWA-M 162“ und „FGSV Nr. 939“ zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

#### ▪ **Abfallentsorgung**

Die Abfallbehälter der zurückliegenden Grundstücke des WA 1, welche über einen Privatweg bzw. über Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte erschlossen werden sollen, sind am Abfuhrtag an der Mainzer Straße zur Abholung bereitzustellen.

Die an der Südwestgrenze des Bebauungsplangebiets vorgesehene Stichstraße ist mit einer Wendeanlage für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge geplant. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind beim Ausbau zu beachten. Zusätzlich wird empfohlen, ein absolutes Halteverbot für die gesamte Wendeanlage vorzusehen. Dies entspricht auch der vom Abfallwirtschaftsbetrieb im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgegebenen Empfehlung.

#### ▪ **Strom- und Gasversorgung**

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Erschließungsmaßnahme und im Zuge des Straßenausbaues Strom- und Gasleitungen mitzulegen. Ansprechpartner hierfür ist die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück, Herr Kleinbauer, Tel.: 0671/89665-2556 (Strom) und Herr Rith, Tel.: 0671/89665-2430 (Gas).

Um spätere Straßenaufbrüche zu vermeiden ist vorgesehen, bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten ca. 1,5 m lange Anschlussleitungen (Strom und Erdgas) auf die Baugrundstücke zu verlegen, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger begonnen werden.

Falls der betroffene Bereich mit Erdgas erschlossen wird, können auch Erdgas-Hausanschlüsse vorab gelegt werden, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zum Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhausanschlüsse getroffen sind.

Ebenso sind Zutrittsrechte zu ungenutzten Vorabhausanschlüssen für die Mitarbeiter des Netzbetreibers sowie die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse vorab zu klären.

▪ **Anzeigepflicht nach § 5 (1) LBodSchG:**

Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.7.2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland Pfalz (GVBl.) v. 02.08.2005, S. 302) 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.

▪ **Hinweise im Zusammenhang mit der das Plangebiet begrenzenden Landesstraße L 420**

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der L 420 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt wird.

▪ **Radonvorsorge**

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- Technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- Geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 02/2008) erstellt. Die Karte enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der oben genannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im Plangebiet mit einem lokal erhöhten Radonpotenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) und lokal höherem (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen.

Es werden daher orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes empfohlen. Die Ergebnisse können dem Bauplaner / Bauherren dann als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Sollten Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt werden, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem Radonhandbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

- **Vermeidung von Auswirkungen der Gehölzrodung auf die Fauna**  
Die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen ggf. notwendige Rodung von Bäumen ist außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen (gem. § 39 (5) BNatSchG), und darf erst nach einer Überprüfung durch eine fachlich geeignete Person auf vorhandene Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten besonders oder streng geschützter Tierarten erfolgen.
- **Bauzeitenbeschränkung**  
Zur Vermeidung von Auswirkungen der Bautätigkeit auf die Vogelwelt sollten störungsintensive Bauarbeiten im Zeitraum ab Anfang September bis Ende Februar erfolgen.

- **Umweltbaubegleitung**

Für öffentliche Baumaßnahmen (Straßenbau der verkehrsberuhigten Stichstraße) wird eine Umweltbaubegleitung empfohlen.
- **Reduzierung der Versiegelung durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf den Stellplatzflächen**

Es wird empfohlen, die Bereiche der Stellflächen auf den Grundstücken zur Reduzierung der Versiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,6 (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, offenfugiges Pflaster) zu befestigen.
- **Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.  
Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.
- **Schutz von Gehölzen**

Zum Schutz besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich sollen für die an die Arbeitsfelder angrenzenden Gehölzbestände Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 getroffen werden.
- **Ersatzquartiere für Fledermäuse**

Als Ausgleich für den Verlust von 11 Habitatbäumen wird die Schaffung von Ersatzquartieren empfohlen. An jedem neu gebauten Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist mindestens 1 Fledermauskasten (z.B. Ziegel, aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen, z.B. der Fa. Schwegler (Schorndorf) oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller) einzubauen. Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in mindestens 4 m Höhe anzubringen.
- **Erhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz**

Bei Sanierungen oder Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden (auch Nebengebäude, Schuppen, etc.) sind diese vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich geeignete Person auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Je nach Umfang und Art der Sanierungs-/Umbaumaßnahme sind ggfs. Ersatzquartiere bereitzustellen.
- **DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften**

Soweit in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim eingesehen werden.

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

## E Artenlisten gemäß Fachbeitrag Naturschutz

### Pflanzlisten

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen. Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze und Obstbäume verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44-47) sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnuss sämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

**Pflanzliste A:****Anpflanzung von Gehölzen auf der Pflanzfläche an der L 420****Bäume**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Malus silvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Wildkirsche</i>
<i>Pyrus pyraeaster</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>

**Sträucher**

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus oxyacantha</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Sambucus spinosa</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

**Pflanzliste B:****Anpflanzung von Gehölzen auf den privaten Grundstücksflächen****Bäume**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Malus floribunda</i>	Zier-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

**Sträucher**

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball