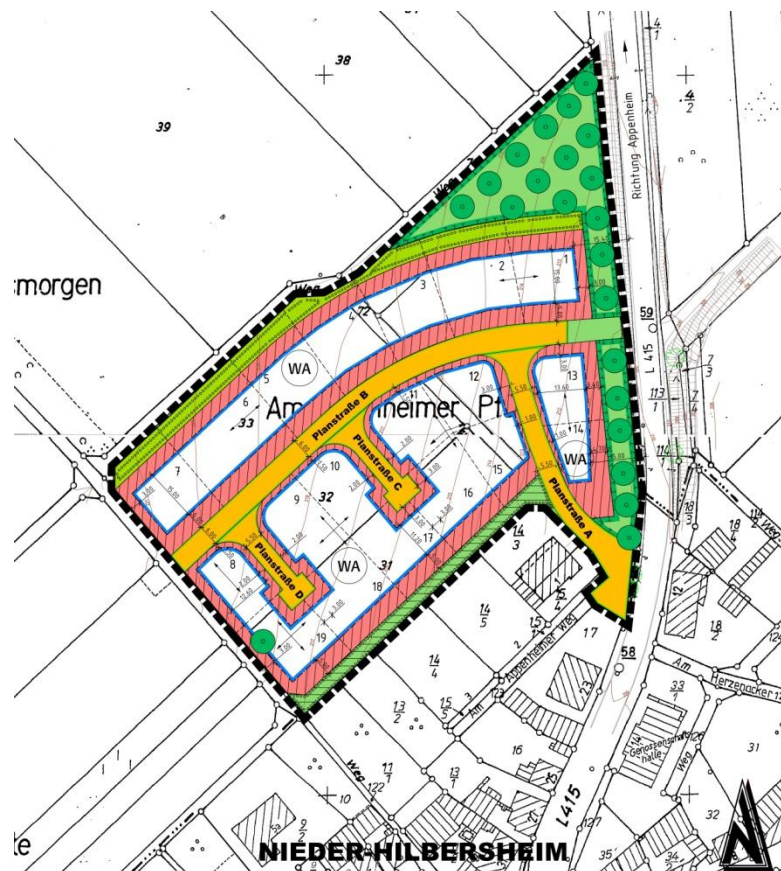




Bebauungsplan "Am Appenheimer Pfad II" in der Gemeinde Nieder-Hilbersheim Kreis Mainz-Bingen

Textliche Festsetzungen



Stand: Juli 2012



Textliche Festsetzungen

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Nieder-Hilbersheim war, übereinstimmt.

Nieder-Hilbersheim,

den _____

Frau Rosemarie Jantz
- Ortsbürgermeisterin -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen, im Juli 2012

Beschlüsse/Verfahren

Beschluss Entwurf: 06.03.2012
Satzungsbeschluss: 26.07.2012



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich **WA (Allgemeines Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosßflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschoße festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Geschossigkeit gesteuert.



Textliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA
GRZ	0,35
GFZ	0,70
Zahl der Vollgeschoße	II
max. Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude	2 Wohnungen

Im Wohngebiet (WA) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Textliche Festsetzungen

Die Garagenausfahrten haben einen Mindestabstand zur Erschließungsstraße von 5,0 m einzuhalten.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

I.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

I.8 Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Wohngebiet WA wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

I.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung sind für die schutzbedürftigen Räume die zur L 415 orientiert sind, Schallschutzfenster der Klasse II bei allen Wohngebäuden einzusetzen.

I.10 Regenwasserbewirtschaftung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 2 LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Das Wasser ist des Weiteren in Rasenmulden bei 0,3 m Tiefe zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen, die in die privaten Grünflächen zu integrieren sind.

Textliche Festsetzungen

Bei Versickerung über Rigolen und Schächte ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde vor Baubeginn zu beantragen ist.

Es ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlagen und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Niederschlagswässer von Straßen, Wegen und Hofflächen dürfen nur über die belebte Bodenzone versickert werden. Der Versickerungsbereich darf keine schadstoffbelasteten Böden aufweisen.

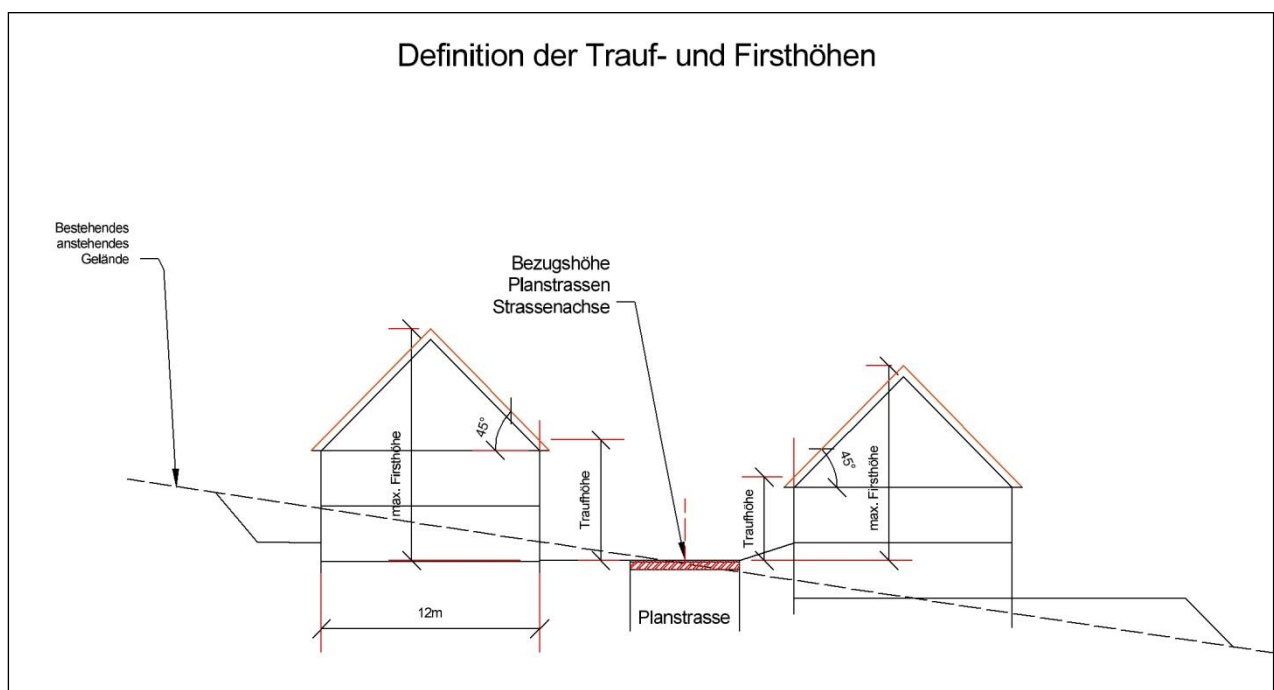
I.11 Trempel, Trauf- und Firsthöhe

Trempel sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke (FFB) bis Oberkante Schnittstelle Dachhaut Außenwand, zulässig. Zwerghäuser dürfen die Traufhöhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

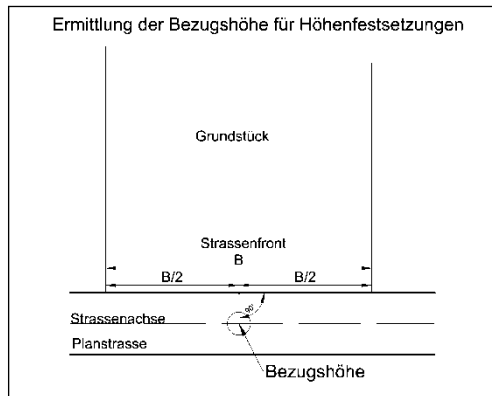
Die Beschränkung der Trempelhöhe gilt nicht, wenn das Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss hergestellt wird.

Gebiet	maximale Traufhöhe ($T_{h_{max}}$)	maximale Höhe bauliche Anlagen/Firsthöhe
WA	6,50 m	11,0 m

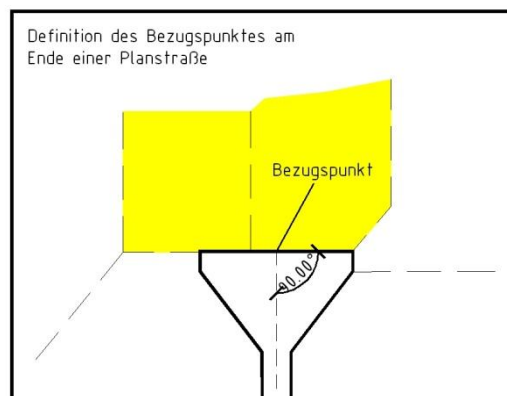
Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen (Beispiel)



Textliche Festsetzungen



Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße, gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze).



Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße / Wendeanlage ist die Bezugshöhe am Schnittpunkt der Mittelachse mit dem Straßenende definiert. Bei Grundstücken, an denen die Grundstücksseite nicht komplett an die Planstraße angrenzt, ist der an der Planstraße angrenzende Teilabschnitt in der Mitte maßgeblich.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude im Wohngebiet (WA) sind als Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach (maximales Versatzmaß = 2 m) auszuführen.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren (Fotovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für alle Wohngebiete im Plangebiet auf 30° bis 45° festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung bei Zeltdächern wird mit 20° bis 45° festgesetzt.

Für Garagen gilt, dass bei geneigten Dächern die Dachneigung und die Ausführung der dem Hauptgebäude entsprechen soll. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

II.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind nur auf 1-geschossigen Gebäuden auf maximal 2/3 der Gesamtlänge zulässig.

Textliche Festsetzungen

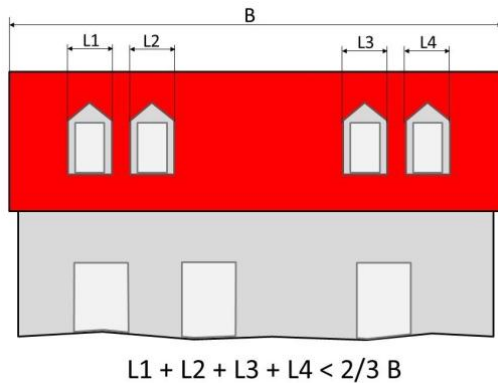


Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen. Sie sind auf der Dachfläche bis maximal 1,0 m unter der Firstlinie (vertikal gemessen) und bis zur Traufhöhe (Schnittpunkt außen Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten (Höhe größer als Breite). Bei Hausgruppen sind die Dächer und Dachaufbauten aufeinander abzustimmen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Naturstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Rundstamm sind unzulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch nicht glänzende Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.



II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu 1,50 m erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig. Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder sowie Betonrückenstützen für die Fahrbahnrandsteine sind im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

II.5 Antennen und Werbeanlagen

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 0,40 m x 0,60 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO).

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite bis zu 1,0 m Höhe zulässig (Bezugshöhe Straßenrand).

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

II.7 Private Stellplätze

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nieder-Hilbersheim hingewiesen. Danach sind für Wohnungen in Einfamilienhäusern zwei Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind in den Straßenverkehrsflächen zwei Bäume der Artenliste E (3 x v.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffes in die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie dem Landschaftsbild.

III.1.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche entlang der südlichen Grenze des Baugebiets ist auf 30 % der Fläche eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen. Für die Bepflanzung sind Heister und Sträucher der Artenliste E mit mindestens einem Exemplar/2,25 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro 300 m² ist ein Laubbaum/Obstbaum der Artenliste E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten für Baumpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden.

Auf den verbleibenden Flächen sind Wiesen und Wildblumenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffes in die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie dem Landschaftsbild.

III.1.3 Bepflanzung der öffentlichen Maßnahmenfläche

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden und Osten des Baugebiets ist eine Streuobstwiese anzulegen.

Für die Bepflanzung dieser Fläche sind Hochstämme (Obstbäume, 2 x v., 10 cm bis 12 cm Stammumfang) gemäß den Empfehlungen zum Streuobstanbau in Rheinland-Pfalz auszuwählen und in Gruppen oder Reihen (im Durchschnitt 1 Stück/15 x 15 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen sind zu mulchen und abgängige Bäume sind durch o. g. Obstbäume zu ersetzen.



III.1.4 Entwicklung und Erhalt von halboffener Brachfläche

Auf folgenden Flächen in der Gemarkung Nieder-Hilbersheim sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Gemarkung Nieder-Hilbersheim			
Flur	Flurstücks-Nr.	aktuelle Nutzung	anrechenbare Fläche
7	92	Brache	242 m ²
7	93	Brache	471 m ²
7	94	Brache	904 m ²
7	95	Brache	438 m ²
7	96	Brache	537 m ²
7	117	Brache	(3 772 m ²) davon anrechenbar 1 130 m ²
SUMME			3 722 m²

Es handelt sich dabei um ehemalige Weinanbau- bzw. Ackerflächen in Hanglage, die brachgefallen sind. In der Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau von Rheinland-Pfalz sind auf den Flächen kein existierendes und kein vermutetes Rutschgebiet dargestellt.

Die Brachflächen sind als halboffene Flächen zu entwickeln. Das vorhandene Mosaik unterschiedlicher Entwicklungsstadien ist zu erhalten und durch Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Die bestehenden Gehölze (u. a. Hundsrose, Holunder, Weißdorn) sind zu erhalten.

Als Ergänzung zu den bestehenden Gehölzarten sind - vorrangig auf den nordöstlichen Flächen (Flurstücksnummern 92 bis 96) - folgende Arten zu pflanzen:

Speierling / *Sorbus domestica* (kleine Form, ca. fünf Stück)

Nussbaum / *Juglans regia* (ca. drei bis vier Stück)

Kreuzdorn / *Rhamnus catharticus* (ca. fünf Stück)

Bei der Neupflanzung der Gehölze ist darauf zu achten, dass nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche bepflanzt ist.

Die mit Stöcken und Zaun gesicherte Böschung an der Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 92 bis 96 und 117 ist zu entfernen und durch eine Trockenmauer zu ersetzen.



Textliche Festsetzungen

Vor Beginn der Umsetzung der Maßnahme ist die Böschung auf das Vorkommen von Reptilien zu prüfen (zwei Ortsbegehungen im Zeitraum Juni bis September). Sollten Vorkommen nachgewiesen werden, ist die Entfernung des Zauns und die Errichtung der Trockenmauer in zwei Abschnitten (zuerst Entfernung der einen Hälfte der Böschung und Anlage der Mauer auf diesem Teilstück, dann Entfernung der zweiten Hälfte der Böschung und Fertigstellung der Trockenmauer) erfolgen. Die Individuen haben damit die Möglichkeit, auf bestehende Strukturen auszuweichen. Auch sollte dann der Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung an den Lebensrhythmus der Tiere angepasst werden.

Pflege der externen Ausgleichsfläche

Die Flächen sind einmal jährlich ab dem 01.09. zu mulchen. Bei jedem jährlichen Mulchvorgang ist in rotierendem Abstand ca. 1/5 der Fläche zu bearbeiten. Dabei sind auf Brombeeren/*Rubus fruticosus* und Waldreben/*Clematis* zu achten und diese Bestände vorrangig zu mulchen. Die Gehölze sind gelegentlich zurückzuschneiden.

Die Art und Intensität der Pflege sollte nach ca. sieben Jahren zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und gegebenenfalls neu festgelegt werden.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.2.2 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Die Privatgrundstücke sind mit je einem Baum der Artenliste E zu bepflanzen.

Des Weiteren sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste E zu entnehmen.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffes in die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie dem Landschaftsbild.



III.2.3 Bepflanzung der privaten Grünfläche

Auf den privaten Grünflächen entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets ist auf 30 % der Fläche eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen. Für die Bepflanzung sind Heister und Sträucher der Artenliste E mit mindestens einem Exemplar/2,25 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro 300 m² ist ein Laubbaum/Obstbaum der Artenliste E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Auf den verbleibenden Flächen sind Wiesen und Wildblumenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Bepflanzung der Grünflächen ist aus Gründen des Spritzschutzes von Düngemittel auf einen angemessenen Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu achten.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffes in die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie dem Landschaftsbild.

Hinweis:

Es wird empfohlen, geschlossene Strauchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen, die zu landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen, anzulegen, um vor Staub- und Lärmemission bzw. Abdrift von Pflanzenschutzmitteln, die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, zu schützen.

III.2.4 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen im Plangebiet entfallen zu etwa 34 % auf die Erschließungsflächen und zu 66 % auf die Bauflächen. Die auf die Bauflächen entfallenden Anteile werden nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG anteilig nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Mainz-Bingen, einzuholen ist.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung einzuholen ist.

IV.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Mainz, zu informieren (Tel. 06131/2397-0).



IV.6 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. 06131/6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden.

IV.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger z. B. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesamt für Archäologie, Denkmalpflege, Amt Mainz zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.



IV.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Es soll pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bei Vollerfüllung des Volumens einen Notüberlauf in die angrenzende öffentliche Grünfläche bzw. Regenwasserkanäle hat.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003). Der Träger der Wasserversorgung, die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (WVR Bodenheim, 06135/73-0) sollte über die Planung informiert werden.

Es wird auf die Bestimmungen der "Allgemeinen Entwässerungsnutzung" der Verbandsgemeindewerke Gau-Algesheim hingewiesen.

IV.10 Hinweise zum Brandschutz

Es wird auf folgende Regeln der Technik hingewiesen, die zu beachten sind:

- Technische Mitteilung Merkblatt vom Juli 1978 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser) des DVGW Regelwerkes
- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW Regelwerkes
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400 - 1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen - TRWW - Teil 1: Planung) des DVGW Regelwerkes
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 - 1 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW Regelwerkes



ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A

Standorttyp: flachgründige, steinige, trockene und sonnige Hänge

Bäume:

- (2. Ordnung) Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Sträucher:

- Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

Artenliste B

Standorttyp: trockene Lössböden, meist in Hanglage, an Hohlwegen, Böschungen usw.

Bäume:

- (2. Ordnung) Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher:

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)



Textliche Festsetzungen

Artenliste C

Standorttyp: flach- bis mittelgründig, relativ trockene Kalksteinverwitterungs-Böden, in der Regel in Hanglage

Bäume:

(2. Ordnung) Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)



Artenliste D

Standorttyp: gut wasserversorgte, tiefgründige Löss- und Mergelböden, meist in flachen Lagen

Bäume:

- (2. Ordnung)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Wildkirsche (*Prunus avium*)
 - Wildapfel (*Malus silvestris*)
 - Wildbirne (*Pyrus pyraister*)

Sträucher:

- Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)



Textliche Festsetzungen

Artenliste E

Standorttyp: grundwassernahe Talböden, Auenlehme über Sand und Kies in Rheinnähe und Nordhänge mit Quellhorizont

Bäume:

(2. Ordnung) Hainbuche (*Corylus avellana*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus silvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraister*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Mispel (*Mespilus germanica*)

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Eingrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)
aulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)



Artenliste F

Standorttyp: Uferbewuchs, gelegentlich überflutete Böden

Bäume:

- (2. Ordnung) Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Bruchweide (*Salix fragilia*)

Sträucher:

- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Taubenkirsche (*Prunus padus*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Zweigriffliiger Weissdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Artenliste G

Standorttyp: Lehmige, sandige oder kiesige unregelmäßig überflutete Schwemmböden in unmittelbarem Anschluss an das Rheinufer und auf den Rheininseln

Bäume:

- (2. Ordnung) Schwarzpappel (*Populus nigra*)
Bruchweide (*Salix fragilia*)

Sträucher:

- Purpurweide (*Salix purpurea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)



Textliche Festsetzungen

Hinweis:

Nach § 44 i. V. m. § 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen genau definierte Abstände zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden. Wenn landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, gelten folgende Grenzabstände:

- bei Bäumen 1. Ordnung: 8 m
- bei Bäumen 2. Ordnung: 4 m
- bei Sträuchern: 2 m
- bei Hecken über 2m Höhe: einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 1,50 m (z. B.: Hecke mit 5 m Höhe -> die Mehrhöhe ist 3 m und somit müssen 3 m zu 1,50 m addiert werden, also: 1,50 m + 3 m = 4,50 m)
allgemein: 1,50 m + Mehrhöhe = Grenzabstand

Einfriedungen zu landwirtschaftlichen Flächen müssen gemäß § 42 Abs. 1 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz 0,5 m Abstand einhalten.

Hinweis:

Ulmen- und Weissdornarten sollten aus Gründen des Pflanzenschutzes zur Zeit nur bedingt oder überhaupt nicht Verwendung finden.

Pflanzliste basierend auf "Gehölze für standortgerechte Pflanzungen im Landkreis Mainz-Bingen"; Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Untere Naturschutzbehörde - Ingelheim, im Februar 1975/6, geänderte Auflage Mai 2006