

BEBAUUNGSPLAN 'HOCHGEWANN II'

Ortsgemeinde Schwabenheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

BEBAUUNGSPLANTEXT

Stand: 26.04.2002

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Textliche Festsetzungen.....	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen	11
III. Hinweise.....	11



DÖRHÖFER & PARTNER
Bauleitplanung • Landschaftsplanung • Objektplanung
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 6091, Fax: 06130 / 1087
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz** (LPlG) in der Fassung vom 08.02.1977 (GVBl. S.5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1994 (GVBl. S. 461)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Art. 5 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verwaltungsvollstreckungsrechtlicher Vorschriften vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro (Siebtes Euro-Einführungsgesetz) vom 09.09.2001 (GVBl. Nr. 47, S. 2331)
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz** (LPfIG) in der Fassung v. 05.02.1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes von Rheinland-Pfalz vom 06.02.2002 (GVBl. Nr. 3 S. 29)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998 (GVBl. 1998 S. 171)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des zweiten Gesetzes zur Erleichterung der Verwaltungsreform in den Ländern (2. Zuständigkeitslockerungsgesetz) vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - in der Fassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Zweiten Gesetzes zur Erleichterung der Verwaltungsreform in den Ländern (2. Zuständigkeitslockerungsgesetz) vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.12.1990, zuletzt geändert durch Teil 10 des Landeswaldgesetzes vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Teil 10 des Landeswaldgesetzes vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Teil 10 des Landeswaldgesetzes vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504)
- **Verwaltungsverfahrensgesetz** (VwVfG) vom 25.05.1975 (BGBl. I S. 1253), zuletzt geändert durch Artikel 1 GenBeschlG v. 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354)
- **Nachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

1.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

1.2.2 Größe der Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die Größe der Geschossfläche wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen. *(s. auch Hinweis Nr. 13)*

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf zwei festgesetzt.

Das zweite Vollgeschoss ist grundsätzlich nur als Dachgeschoss zulässig.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der Verkehrsfläche, gemessen jeweils im rechten Winkel zur Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin).

1.2.4.1 Firsthöhe

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.2.4.2 Traufhöhe

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Bezugspunkt (s.o.) und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der Oberfläche der Dacheindeckung.

Die Traufhöhe darf in keinem Bereich überschritten werden. Dies gilt auch für Gebäuderücksprünge.

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

1.3.1 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Es sind - je nach Festsetzung im Plan - nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser (und somit nur die offene Bauweise) zulässig.

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

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 20 m³ umbauten Raum können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen von 3 Metern aufweisen.

In einem 20 m breiten Streifen entlang der L 428 sind, mit Ausnahme der festgesetzten Lärmschutzwand, keine baulichen Nebenanlagen zulässig.

1.5 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.5.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 340 m².

Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser beträgt 195 m² je Doppelhaushälfte.

1.6 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6.1 Flächen für Garagen

Garagen sind im Wohngebiet generell innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Garagen sind im Wohngebiet innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m
- der Abstand zwischen Garage und Erschließungsstraße (Zufahrt) beträgt mind. 5,0 m und höchstens 10,0 m
[auf Baugrundstück Nr. 14 (südwestlichstes Grundstück im Geltungsbereich) ist, als Ausnahme von der vorstehend genannten Festsetzung, ein höherer Abstand von der Erschließungsstraße möglich. Dabei muss jedoch die rückwärtige (nordwestlichste) Flucht der Garage mindestens 1,0m näher zur Erschließungsstraße liegen als die rückwärtige (nordwestlichste) Gebäudekante des Hauskörpers]
- der Abstand der Garage zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu Wirtschaftswegen beträgt mindestens 3,0 m. Bei offenen Garagen muss der Abstand zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu Wirtschaftswegen nicht eingehalten werden.
- in einem 20 m breiten Streifen entlang der L 428 sind keine Garagen zulässig.

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

1.7.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Plandarstellung)

Es werden die Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Es werden auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkfläche') festgesetzt. Diese sind wasserdurchlässig zu befestigen.

1.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Südlich der L 428 wird ein Streifen als private Grünfläche, z.T. in Verbindung mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a, festgelegt (s. unten).

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB
in Verbindung mit

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

1.10.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (z.B. HESA-Sickerrasen M 340 - Fa. HESA, Darmstadt - oder vergleichbare Produkte) zu begrünen. Es sind am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollten horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen.

Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Rasenansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen zu begrünen.

1.10.2 Pflegemaßnahmen

Die nach § 9 (1) Nr. 14 i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Entwässerungszonen in den Randbereichen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.

1.10.3 Pflanzmaßnahmen

Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen in den Randzonen des Baugebietes sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Auf 30% der verbleibenden Fläche sind am Rande der Entwässerungsanlagen Gehölzflächen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung als Heister.

Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.

Es sind ausschließlich Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Schwarzerlen und Weiden sind nur unmittelbar an Versickerungsmulden oder auf deren Sohle als vollständige Pflanzen oder Steckhölzer (Weiden) zu pflanzen.

Alle hochstämmigen Bäume sowie Obstbäume sind anzupfählen und mit Verbisschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualität sind mindestens erforderlich:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch

Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm,

Stammhöhe 160-180 cm

Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.

1.11. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

1.11.1. Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Für die nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB ausgewiesenen Entwässerungsanlagen gilt das unter Ziffer 1.10.1 Festgesetzte (s. dort).

1.11.2. Pflegemaßnahmen

Die nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB ausgewiesenen, zwischen den Baugrundstücken gelegenen Entwässerungsgräben sind dreimal jährlich zu mähen. Mahdzeitpunkt: zwischen Mitte/Ende Mai und Mitte/Ende September.

1.12 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.12.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei höchstens 5 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf und ein Abstand von mindestens 12 Metern zwischen den Bäumen eingehalten werden muss.

Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

Mindestqualität der Bäume:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

1.12.2 Gestaltung der privaten Grünflächen am Nordostrand des Baugebietes

Auf dem 6,0 m breiten Grünstreifen zwischen dem Baugebiet und der folgenden Landesstraße sind, am Fuß der dort zu errichtenden Lärmschutzwand, an den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen Bäume I. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen.

Mindestqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen.

Die übrigen Bereiche der mit Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehenen Grünfläche sind flächendeckend mit Gehölzen in einer dichten Rasterpflanzung, wie in Pkt. 1.10.3 beschrieben, zu begrünen. Die Pflanzung sollte etwa aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung als Heister zusammengesetzt sein. Die einzuhaltenen Mindestabstände zur Straße von 4,0 m mit Bäumen II. Ordnung sind zu beachten. Die Mindestqualitäten der Gehölze entspricht ebenfalls den in Pkt. 1.10.3 beschriebenen.

Die Begrünung der Lärmschutzwand erfolgt in Abhängigkeit von der noch nicht festgelegten Ausführung. In jedem Fall ist eine vollständige Begrünung erforderlich. Die davor bis zu ihrem Fuß vorzunehmenden Pflanzungen dienen ebenfalls der Abschirmung des Elementes.

Die knapp 50 m² große Grünfläche im rückwärtigen Bereich des nördlichsten Baugrundstücks (ohne Pflanzbindungs-Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.12.3. Pflanzungen auf den privaten Grundstücken

Die in der Planurkunde festgesetzten Baumpflanzungen im rückwärtigen Bereich der Privatgrundstücke am südlichen Rand des Baugebietes dienen der Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung, vor allem in südliche Richtung (Selztal – Landschaftsschutzgebiet, Rad- und Wanderweg).

Die festgesetzten Standorte (deren Anzahl verbindlich einzuhalten ist, deren Lage jedoch um bis zu 3m variieren kann, wobei zwischen den Bäumen ein Mindestabstand von 10 Metern einzuhalten ist) sind mit je einem heimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der Pflanzenliste in den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

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

1.12.4 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Grundsätzlich sind mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche als Gehölzfläche mit heimischen Arten aus der Pflanzenliste in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans anzulegen. Zusätzlich ist auf jedem baulich in Anspruch genommenen Grundstück ab einer Mindestgrundstücksgröße von 250 m² wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen, bei den Grundstücken in Randlage zur offenen Landschaft vorzugsweise im hinteren Hausgartenbereich. An Bäumen I. oder II. Ordnung sind heimische Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder zumindest Kulturformen der genannten Arten zu verwenden. Als Obstbäume sind alte Regionalsorten zu wählen, wie sie beispielhaft ebenfalls in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführt sind. Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,

Obstbäume: Hochstamm / Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm,

Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

1.13 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche
Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Salix cinerea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

c) Obstbäume

Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel	Gewürzluiken	Brettacher	Hauxapfel
Roter Boskoop	Schafsnase	Winterrambur	Rote Sternrenette

Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Pastorenbirne	Weiler'sche Mostbirne
Gute Graue	Gute Luise	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne

Pflaumen: (Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Hauszwetsche	Graf Althans	Ortenauer	Zimmers Frühzwetsche
Lützelsachser Frühzwetsche		Bühler Frühzwetsche	

Kirschen: (auf *Vogelkirschensämling*)

Geisepitter	Unterländer	Hausmüllers Mitteldicke	Große Prinzess-Kirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche		Hedelfinger Riesenkirsche	
Frühe Rote Meckenheimer		Büttners rote Knorpelkirsche	

Mirabellen, Renekloden: (Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Nancymirabelle	Große Grüne Reneklode	Reneklode aus Oullins	
----------------	-----------------------	-----------------------	--

oder vergleichbare Regionalsorten.

d) Kletterpflanzen:

Hedera helix (Gemeiner Efeu)	Clematis-Arten (Waldrebe)
Lonicera-Arten (Geißblatt)	Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
Parthenocissus tricuspidata i.S. (Wilder Wein)	Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)
Rosa-Arten (Kletterrosen)	Vitis vinifera (Weinrebe).

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders angegeben**):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.
- Kletterpflanzen: 3 Triebe, mit Topfballen, 40-60 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbisschutz anzubringen.

1.14 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.14.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (s. Plandarstellung)

Es ist auf Höhe des Plangebietes entlang der L 428 eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,0m über dem Straßenniveau – gemäß dem Vorschlag des schalltechnischen Gutachters – zu errichten. Diese ist überwiegend straßenparallel, in einem Abstand von 5,0 Metern vom Fahrbahnrand, vorzusehen, und soll dann an ihren nordwestlichen und südöstlichen Rändern jeweils eine Abknickung in südliche Richtungen (entlang des Geltungsbereiches) erhalten, wobei die jeweiligen Höhen der Lärmschutzwand dort bis auf 1,50m (Bezugshöhe ebenfalls Straßenrand) reduziert werden.

- 1.14.2 Auf Grundlage eines schallschutztechnisches Gutachtens werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgelegt.
Bei den Gebäuden in Bereichen, bei denen die Immissions-Richtwerte überschritten werden (Bereichsabgrenzung gemäß den Ergebnissen der Ausarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens vom 22.10.1999 bzw. des Nachtrags vom 04.11.1999 – BÜRO PIES), sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen (Wohn- und Schlafräume), zur straßenabgewandten Seite, und Nebenräume (wie Bad, Toilette etc.) zur L 428 hin zu orientieren. Sofern Wohnräume, Schlafräume etc. in Richtung Landesstraße ausgerichtet werden, so ist ein ausreichender Schutz der Innenwohnbereiche durch entsprechende passive Maßnahmen (Schallschutzfenster der Klasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 im Nahbereich – Abstand ca. 50m – zur Landesstraße, der Klasse 2 im übrigen Bereich, sowie schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen) zu gewährleisten. Die zur Straße gewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind entsprechend DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, sowie nach Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren.
- 1.14.3 Es wird ein von jeglicher Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen von 20 Metern (10,0 m beiderseits der Leitungsmittellinie der 20-kV-Freileitung des EWR) dargestellt. In dieser Zone dürfen Bäume und Sträucher, welche die Leitung gefährden können, nicht gepflanzt oder belassen werden (lediglich Gehölze mit einer Endwuchshöhe von unter 3,0 Metern). Baulichkeiten dürfen unter und neben den Leitungsseilen nur ausgeführt werden, wenn sie unter Berücksichtigung der Ausschwingungen den durch technische Richtlinien und Bestimmungen vorgeschriebenen Abstand einhalten. Auch sonstige leitungsgefährdende Einrichtungen dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht vorgenommen werden.
- 1.14.4 Zur Landesstraße 428 hin wird gemäß § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) ein 20m breiter Streifen als Bauverbotszone festgesetzt.

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

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Dächer - Hauptgebäude

- 2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD).
- 2.1.2 Die Dachneigung bei Einzel- und Doppelhäusern muss mindestens 35° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen.
- 2.1.3 Gauben sind nur als Giebelgauben bis zu einer Breite (gemessen am Fußpunkt; bzw. an der Traufe) von 3 m zulässig. Der Abstand der Gaube zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m, zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel mindestens 1 m betragen.
Der Gaubenfirst muss 0,5 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.
Die Gesamtbreite der Gauben darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.
Gauben dürfen lediglich in einer waagerechten Ebene angeordnet werden. Übereinander liegende Gauben oder eine höhenmäßig versetzte Anordnung von Gauben sind nicht zulässig.

- 2.1.4 Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite (gemessen am Fußpunkt; bzw. an der Traufe) von 2 m zulässig. Der Abstand des Zwerchgiebels zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m, zum nächsten Zwerchgiebel mindestens 1 m betragen.
Der Zwerchgiebelfirst muss 0,5 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.
Die Gesamtbreite der Zwerchgiebel und Gauben darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.

- 2.1.5 Zwerchhäuser sind unzulässig.

- 2.1.6 Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatische, rotbraune oder ziegelrote Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm verwendet werden.

2.2 Dächer – Nebengebäude

- 2.2.1 Für Nebengebäude und Garagen sind nur Satteldächer sowie Pultdächer zulässig.
Für Sattel- bzw. Pultdächer sind Dachneigungen zwischen 18° und 35° (Altgrad) zulässig.

2.3 Drempel

- 2.3.1 Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,1 m und nur bei Wohngebäuden zulässig.
Die Drempelhöhe darf in keinem Bereich überschritten werden. Dies gilt auch für Gebäuderücksprünge.
Als Drempelhöhe gilt das Maß zwischen fertigem Fußboden und Oberkante Dachhaut auf der Außenseite des Mauerwerks bzw. der vertikalen Verlängerung.

2.4 Hauptfirstrichtung / Stellung der baulichen Anlagen

- 2.4.1 In der Plandarstellung eingetragene Hauptfirstrichtungen bei Doppelhäusern sind einzuhalten. Die Darstellung bezieht sich jeweils auf die betroffene überbaubare Fläche.

2.5 Vorgärten

- 2.5.1 Vorgärten dürfen nur bis zu einem Anteil von 50 % für Kfz.-Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden. Der verbleibende Anteil der Vorgärten ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
Dies gilt nicht für Grundstücke, deren Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Länge von weniger als 6,50m aufweist.

2.6 Einfriedungen

- 2.6.1 Entlang den Verkehrs- und den Grünflächen sind Einfriedungen nur als Hecken sowie als Holzzäune oder Trockenmauern bis 1,00 m Höhe zulässig. Beidseitig dicht begrünte Elemente sind bis 1,20 m Höhe zulässig.
- 2.6.2 Entlang der Grenze zur L 428 sind außer den vorgenannten Varianten (2.6.1) auch Holz- oder Drahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.
- 2.6.3 An den hinteren und den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen benachbarten Baugrundstücken sind Einfriedungen mit geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig. Zäune oder andere Elemente sowie Aufschüttungen sind dort nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m, Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

Alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen: 29,79 %

Anteil private Grundstücke (ohne die Grundstücke, die an die L 428 grenzen): 70,21 %

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verteilungsmaßstab wird, gemäß § 135 b BauGB, die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

Dies gilt nicht für die Grundstücke, die an die L 428 grenzen, da der Ausgleich für den Eingriff auf diesen Grundstücken auf den angrenzenden Grundstücks-Teilflächen, die als private Grünflächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt wurden, erbracht wird.

III. HINWEISE

1. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern..
2. Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 21. Juni 1994 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.
4. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.
5. Das Oberflächenwasser kann nur in Form der offenen Ableitung in dafür vorgesehene Mulden und Gräben entsorgt werden – ein Anschluss an den Kanal ist für das Oberflächenwasser nicht zulässig. Das Geländeniveau der privaten Grundstücke ist - zur Gewährleistung einer unproblematischen Oberflächenentwässerung – jeweils höher auszuführen als das Niveau der angrenzenden (Straßen-)Verkehrsflächen, in die das überschüssige Wasser abzuleiten ist.
5. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
6. Die Mahd im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ortsrandeingrünung soll nach Möglichkeit als Rotationsmahd auf wechselnden Teilabschnitten erfolgen, so dass jederzeit ungeschnittene Bereiche als Rückzugsraum für Tiere zur Verfügung stehen.

7. Die Aussagen des geotechnischen Gutachtens zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers, zum Straßen- und Kanalbau, zu Erdarbeiten, zu Grubenböschungen etc. sind zu beachten [GEOTECHNIK (2000): *Geotechnisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser und Baugrundbeurteilung für Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes 'Hochgewann II' in Schwabenheim*. Mainz.] Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderung der DIN 1054 an den Baugrund sollten beachtet werden.
8. Im Bereich der Baubeschränkungszone an den klassifizierten Straßen ist jegliche Außenwerbung untersagt.
9. Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.
10. Eine Versiegelung der Parkplätze ist zu vermeiden. Der Flächenanteil der nicht versiegelten Fläche muss mindestens 20% betragen.
11. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege / Abteilung Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden.
12. Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, daß nach § 24 Abs. 2 Satz 12 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPflG) Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgebrannt werden dürfen.
13. *zu Festsetzung 1.2.2:* Gemäß § 2 LBauO sind Aufenthaltsräume Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Mit den Bauantragsunterlagen ist der Nachweis der Geschossfläche einzureichen.
14. Auf die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der landespflegerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
15. Die Kompensationsmaßnahmen im öffentlichen Raum (v.a. in den Randbereichen des Plangebietes) sind möglichst unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, spätestens aber in der dem ersten Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen, die Maßnahmen im privaten Bereich in der Pflanzperiode, die dem Einzug folgt.
16. Es liegt ein schalltechnisches Gutachten vor [PIES (1999): *"Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 'Hochgewann II' der Ortsgemeinde Schwabenheim"* vom 22.10.1999 sowie nachträgliche Stellungnahme vom 04.11.1999. Boppard], welches – aufgrund der bestehenden bzw. der künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden Landesstraße 428 - eine z.T. deutliche Überschreitung der Immissions-Orientierungswerte der DIN 18005 konstatiert. Das Gutachten wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.