



# Stadt Gau-Algesheim

## Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung“

### Textliche Festsetzungen

Entwurf | 12.02.2025



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert  
Julia C.M. Biwer, M.Sc.  
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel



Erstellt im Auftrag der  
**Stadt Gau-Algesheim**  
durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert  
Julia C.M. Biwer, M.Sc.  
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de  
Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Februar 2025



*Hinweis: Der Bebauungsplan ‚In der Eichenbach, 2. Änderung‘ ersetzt bzw. löst die rechtsverbindliche Vorgängerplanung in ihrem räumlichen Geltungsbereich ab.*

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

## **A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

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

1.1.1 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 31 BauGB):

- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.4 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)**

*siehe Planzeichnung*

#### **2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)**

*siehe Planzeichnung*

#### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

2.3.1 Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zu messen in Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, bestimmt.

*Hinweis: Die diesbezüglich maßgebliche Höhe ist dem Deckenhöhenplan sowie der Deckenhöhenpunktliste (Anlage 1 der Textfestsetzungen) zu entnehmen.*

2.3.2 Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (Th<sub>max.</sub>) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der

Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die zulässige max. Traufhöhe ist auf allen Traufseiten einzuhalten.

- 2.3.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Ghmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion.
- 2.3.4 Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.
- 2.3.5 In der Nutzungsschablone E werden folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt:
- Gebäude mit geneigten Dächern:
    - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,00 m.
    - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 11,50 m.
  - Gebäude mit einhäufigen Dächern (Pulldach):
    - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,00 m.
    - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 8,50 m.
- 2.3.6 In der Nutzungsschablone H werden folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt:
- Gebäude mit geneigten Dächern:
    - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 9,00 m
    - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 13,00 m
  - Gebäude mit einhäufigen Dächern (Pulldach):
    - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 9,00 m.
    - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 11,00 m.

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

*Hinweis: Die zulässigen Hausformen sind in der Planzeichnung dargestellt*

- 3.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.1.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

- 4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, unterirdische Zisternen sowie Wärmepumpen.
- 4.1.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.1.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

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

5.1.1 Im Bereich mit Nutzungsschablone H sind je Wohngebäude max. 10 Wohnungen zulässig.

## 6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

siehe Planzeichnung

## 7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

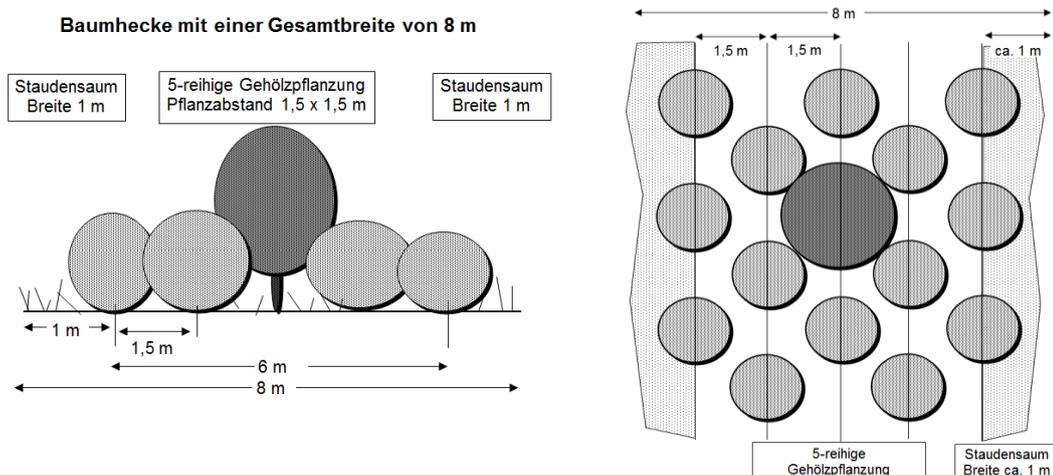
siehe Planzeichnung

*Hinweis: Weiterhin wird auf Maßnahme M1 - Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Westen) (Abschnitt A Kapitel 8.1) verwiesen.*

## 8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. öffentlichen Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 20 BauGB i. V. m. §§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

### 8.1 Maßnahme M1 - Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Westen)

- Auf der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine 5-reihige Hecke aus Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste A (siehe Kapitel D) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 Pflanze / 2,25 m<sup>2</sup>, siehe nachfolgende schematische Zeichnung für eine 5-reihige Hecke). Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.
- Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.



## 8.2 Maßnahme M2 - Anpflanzung von Einzelbäumen

- An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m<sup>2</sup> große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m<sup>3</sup>) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle, abgestorbene oder kranke Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- Vom Pflanzstandort darf um max. 4 m abgewichen werden.

## 8.3 Maßnahme M3 - Begrünung und Entwicklung der Grundstücke im Sinne des Natur- und Klimaschutzes

- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist je Grundstück mindestens ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Pflanzliste C (siehe Kapitel D) in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m<sup>2</sup> große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m<sup>3</sup>) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dafür sind die Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und mit einer Gras- / Krauteinsaat zu begrünen (z.B. mit RSM 7.1.2 „Landschaftsrassen mit Kräutern“).
- Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Pflanzausfälle, abgestorbene oder kranke Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies-, Stein- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird.

- Stellplätze sowie Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

*Hinweis: Eine Ausbringung von Insektenhotels sowie Vogel-/Fledermauskästen wird empfohlen.*

## 9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Die Zuordnung der externen Ausgleichfläche im Bereich „Im Trappenschießer“ (Flurstücke 187/3 sowie 188/3 der Flur 6 in der Gemarkung Gau-Algesheim) zum Ausgleich der Neuversiegelung reduziert sich von 448 m<sup>2</sup> für die 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ auf **83 m<sup>2</sup>** für die 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Eichenbach“.

- Die Zuordnung der externen Ausgleichfläche im Bereich „Im Trappenschießer“ (Flurstücke 187/3 sowie 188/3 der Flur 6 in der Gemarkung Gau-Algesheim) zum Ausgleich des Verlusts einer Kompensationsfläche reduziert sich von 200 m<sup>2</sup> für die 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ auf **128 m<sup>2</sup>** für die 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Eichenbach“.

*Hinweis: Nähere Ausführungen zu den Entwicklungszielen und -maßnahmen sowie der Erhaltungspflege sind dem Kapitel D Punkt 1 zu entnehmen.*

*Nach Abzug des erforderlichen externen Ausgleichsbedarfs (gesamt 210 m<sup>2</sup>) des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes verbleibt ein Überschuss von 920 m<sup>2</sup>, der für andere gemeindliche Eingriffe herangezogen werden kann.*

## **10 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 10.1.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Büroräumen 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 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'<sub>w</sub>,res des Außenbauteils in dB</b>	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches<sup>1)</sup></i>
V	45	40

*1)An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.*

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

- 10.1.2 Die erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind für jedes Gebäude mit Berücksichtigung der Größe der Außenflächen, der Raumnutzungen, der Raumgrößen und der Fassadenorientierung zur Schallquelle individuell zu bestimmen.
- 10.1.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

## **11 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- 11.1.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen

oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

*Hinweis: Die hierfür erforderlichen Flächen sind dem Deckenhöhenplan (Anlage 1 der Textfestsetzungen) zu entnehmen.*

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

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

Der räumliche Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Dachaufbauten und Zwerchhäuser**

1.1.1 In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten inklusive der Breite von Zwerchhäusern max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

#### **1.2 Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern und Fassaden**

1.2.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

### **2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**

2.1.1 Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

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

*Hinweis: Bezüglich der Zahl der notwendigen Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Gau-Algesheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils rechtsgültigen Fassung.*

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

### **1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

**hier: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

1.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Welzbachs (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes).

*Hinweis: Entsprechende Hinweise und Empfehlungen sind im Kapitel D abgedruckt.*

### **2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

**hier: Wasserschutzgebiet**

2.1.1 Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone III des zugunsten der Stadtwerke

Bingen abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets (Festsetzungs-Nr.: 402160165, Name: Bingen-Gaulsheim).

*Hinweis: Die seitens der Wasserbehörden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des Ursprungsbebauungsplans sowie der 1. Änderung mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise sind daher grundsätzlich auch bei der vorliegenden Planung zu beachten (siehe hierzu auch Punkt 8 in Kapitel D).*

## **D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1 Landespflegerische Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 2. Änderung“- Mex1**

Auf der Maßnahmenfläche Mex1 (Flurstücke 187/3 sowie 188/3 der Flur 6 in der Gemarkung Gau-Algesheim mit einer Gesamtgröße von 1.130 m<sup>2</sup>) ist zum Ausgleich entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft folgendes Entwicklungsziel vorgesehen:

#### **Entwicklungsziel**

Entwicklung von artenreichem Grünland, halboffenen und geschlossenen Grünbeständen als Lebensraum insbesondere der Vogelarten Neuntöter, Wiedehopf und Wendehals

Aufgrund der Bestandssituation im direkten Umfeld des Flurstücks (halboffenen und geschlossenen Gehölzbestände) wird auf der Fläche selbst folgende Entwicklung angestrebt:

- Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland mit Streuobst.

#### **Entwicklungsmaßnahmen**

- Bodenvorbereitung: Grubbern und anschließendes Eggen der Fläche
- Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober
- In den ersten 3 Jahren mehrmalige Mahd pro Jahr zur Aushagerung der Fläche unter Berücksichtigung der Brutzeiten von Bodenbrütern (Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli), Abtransport des Mahdguts
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Pflanzung von Obstbäumen

Auf der gesamten Fläche sind Obstbäume (Hochstamm) alter regionaltypischer Sorten in einem Pflanzabstand von 10-15 m zueinander zu pflanzen. Es erfolgt ein einmaliger Pflanzschnitt. Es ist ein „Dreibock“ um jeden Baum zu errichten, d.h. es sind 3 Stützpfähle stabil miteinander zu verstreben. Die Bäume sind zudem gegen Wildverbiss abzusichern. In den ersten Jahren sind die Baumscheiben von Gräsern und Kräutern freizuhalten.

### **Erhaltungspflege**

- Mahd des Grünlandes einmal pro Jahr unter Berücksichtigung der Brutzeiten von Bodenbrütern (Mahd ab Ende Juli / Anfang September), Abtransport des Mahdguts
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen. Hierzu sind alle 1-3 Jahre Erziehungsschnitte erforderlich. Ausfälle sind gleichartig und -wertig zu ersetzen.

## **2 Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf Fauna und Flora**

- Sofern Baugrundstücke länger brach liegen, kann so potentieller Lebensraum für planungsrelevante Arten entstehen; um in diesen Fällen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sowie ein Baustopp zu vermeiden, sind solche Flächen regelmäßig zu pflegen.

Die Umwandlung brachliegender Flächen sollte stets unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

- Die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen ggf. notwendige Rodung von Bäumen, Sträuchern und Gebüschern als potentielle Vogelnistgehölze ist außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Abweichungen davon sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Zum Schutz besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich sind für die an die Arbeitsfelder angrenzenden Gehölzbestände Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten.
- Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind für die an den Arbeitsbereich angrenzenden Gehölze Schutzmaßnahmen, z.B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä. zu treffen.
- Die Anlage von Baustelleneinrichtungen (Bauwagen, Materiallager, Maschinenstellplatz, etc.) darf nur innerhalb der Bauflächen bzw. auf bereits befestigten Flächen, nicht aber im Bereich der geplanten Grünflächen und der Flächen für die Regenrückhaltebecken und insbesondere nicht in den westlich und nördlich angrenzenden Flächen des geplanten Naturschutzgebietes erfolgen.
- Um die Beeinträchtigung der Vogelarten durch Straßenbeleuchtung zu minimieren, ist darauf zu achten, dass eine Einstrahlung in das angrenzende geplante Naturschutzgebiet ausgeschlossen ist.
- Die Bereiche der Stellflächen sind zur Reduzierung der Versiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, offenfugiges Pflaster) zu befestigen. Durch die Verwendung einer wasserdurchlässigen Befestigung für den Bereich der Stellplätze werden die Neuversiegelung und damit der Verlust von Flächen für die Versickerung in diesem Bereich reduziert.
- Zur Gewährleistung der Umsetzung der landespflegerischen Auflagen ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Die Umweltbaubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung.

Schwerpunkte sind die Bereiche:

- Biotop- und Artenschutz
- Gewässerschutz / Wasserhaltungsmaßnahmen
- Rekultivierung/Renaturierung
- Oberbodenschutz- / -sicherung
- Rodung / Baufeldfreimachung
- Immissions-, Emissionsschutz
- Bautabuzeiten
- Umsetzung grünordnerischer Auflagen

Die Überwachungsergebnisse sind so aufzubereiten und zu dokumentieren, dass der Vorhabensträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

### 3 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

### 4 Baugrunduntersuchung

- Die Anforderungen der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 sowie DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Zur Beurteilung des Baugrunds wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans ein Baugrundgutachten<sup>1</sup> angefertigt, das zu folgenden Ergebnissen kommt:

Im Hinblick auf den Straßenbau ist davon auszugehen, dass das zu erstellende Erdplanum nach dem Abschieben des Oberbodens im steifen bis halbfesten Lehm liegt, und somit - vor allem in Nassperioden - die Mindestanforderung an die Tragfähigkeit von  $E_{v2} > 45 \text{ MN/m}^2$  möglicherweise nicht immer erreicht wird. Deshalb ist ein zumindest bereichsweise erforderlicher Einbau eines Bodenaustauschpaketes von geschätzt 20-30 cm einzukalkulieren.

Die Erfordernis und der Umfang sollte dann zusammen mit dem Bodengutachter direkt vor Ort festgelegt werden.

Auf dem Erdplanum bzw. dem eingebauten Bodenaustauschpaket kann dann entsprechend den anzusetzenden Bau- bzw. -Belastungsklassen gemäß den geltenden Richtlinien (z.B. RStO) der Straßenbau durchgeführt werden.

Für die Bebauung ist von geringen bis mittleren Tragfähigkeiten es bindigen Untergrundes, je nach Fundamentierung, Baukörper, Einbindetiefe etc. in einer Größenordnung von 100 - 150 kN/m<sup>2</sup> bei Gründungen von nicht unterkellerten Bauwerken innerhalb des Lehms auszugehen.

<sup>1</sup> Baugrundgutachten NBG „In der Eichenbach“ Gau-Algesheim, Geotechnik Büdinger Fein Welling GmbH, Gau-Algesheim 03.06.2016

Bei tieferen Gründungen (z.B. Unterkellerungen) in den mehr sandigen Lehmen ist von einer Größenordnung von 150 - 200 kN/m<sup>2</sup> auszugehen.

Im Falle von Unterkellerungen werden jedoch Abdichtungsmaßnahmen gegen zeitweise aufstauende Sickerwässer erforderlich.

Für die einzelnen Bauvorhaben sind deshalb entsprechend abgestimmte Baugrundgutachten dringend anzuraten.

Weitergehende Hinweise - insbesondere hinsichtlich Kanalbau und Entsorgung - können dem Baugrundgutachten entnommen werden.

## 5 Schutz des Oberbodens

- Die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten.
- Insbesondere Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden.
- Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen.

## 6 Hinweise nach dem Geologiedatengesetz

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz teilt im Rahmen der Beteiligung folgende Hinweise mit:

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

## 7 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind, soweit der vorliegende Bebauungsplan nicht anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, einzuhalten.

*Bäume (ausgenommen Obstbäume):*

- sehr stark wachsende Bäume: 4,00 m  
- stark wachsende Bäume 2,00 m  
- alle übrigen Bäume 1,50 m

*Obstbäume:*

- Walnusssämlinge 4,00 m  
- Kernobst, stark wachsend 2,00 m  
- Kernobst, schwach wachsend 1,50 m

*Beerenobststräucher:*

- Brombeersträucher 1,00 m  
- alle übrigen Beerenobststräucher 0,50 m

*Hecken:*

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 m  
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m  
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe 0,75 m  
- Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß der Mehrhöhe

<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>		<i>größeren Abstand als</i>
- stark wachsende Sträucher	1,00 m	0,75 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m	

- Gem. § 46 LNRG sind insbesondere an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen höhere Abstände einzuhalten.
- Bezüglich der externen Ausgleichsflächen wird auf die Regelung des § 42 LNRG zu Einfriedungen hingewiesen.

## 8 Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen

### 8.1 Hinweise zum Überschwemmungsgebiet des Welzbachs

- Das Plangebiet befindet sich in Teilen im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Welzbachs bei einem extremen Hochwasserereignis (sog. Risikogebiet im Sinne des § 73 WHG; hier: nachrichtliches Überschwemmungsgebiet).

Gemäß § 78 c WHG ist auch in Risikogebieten der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen. Dies bedeutet,

- dass eine Errichtung von Heizölverbraucheranlagen verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Das Vorhaben ist spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen der zuständigen Behörde anzuzeigen.
- dass Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden sollten. Diese angepasste Bauweise lässt sich beispielsweise erreichen, durch einen Verzicht des Kellergeschosses und/oder Höherlegung des Eingangsbereichs, durch die Ausstattung von Gebäudegründungen und Kellerbereichen mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser.

In diesem Zusammenhang sei ergänzend 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, 5. Auflage, Berlin, Juli 2013)

Informationen zur Ausdehnung des HQ extrem sowie zu der zu erwartenden Überflutungshöhe sind der Internetplattform [www.hochwasserrisikomanagement.rlp.de](http://www.hochwasserrisikomanagement.rlp.de) (Wie hoch ist unser Risiko? / Hochwassergefahren- und Risikokarten) zu entnehmen, wobei HQ extrem grundsätzlich auch überschritten werden kann.

Genauere Angaben zur Höhe des zu erwartenden Wasserstandes im Falle eines HQ extrem können bei Bedarf bei der Oberen Wasserbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kleine Langgasse 3, 55116 Mainz, Tel. 06131/2397-0) erfragt werden.

### 8.2 Hinweise zum Schutz vor Starkregen

- Im Geltungsbereich besteht gemäß der Gefährdungsanalysen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz eine grundlegende Gefährdung durch Starkregen.

<sup>2</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>, Zugriff 02/2024

Grundsätzlich ist nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystem aufgrund Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann. Bei extremen Wetterereignissen besteht zudem aufgrund der Lage grundsätzlich eine latente Gefährdung, dass es zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann.

- Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.
- Durch etwaige Maßnahmen dürfen jedoch keine Verschlechterungen für Ober- oder Unterlieger entstehen.

### 8.3 Hinweise zu Anlagen innerhalb der Uferlinie des Welzbachs

- Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Welzbach (Gewässer III. Ordnung).

In diesem Zusammenhang bedarf im Regelfall gemäß § 31 LWG die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie des Gewässers entfernt sind, der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen. Hierzu zählen beispielsweise Erdaufüllungen/Erdwälle, Zäune/Mauern, Uferverbau mit Leitplanken, Garagen/Carports, Gartenhäuschen/ Nebengebäude, Wege- und Straßenbaumaßnahmen, Verlegung von Versorgungsleitungen usw.

- Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet „Bingen-Gaulsheim“
- Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz hat im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem zugunsten der Stadtwerke Bingen abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet - Zone III (Festsetzungs-Nr.: 402160165, Name: Bingen-Gaulsheim) befindet.
- Die Untere Wasserbehörde teilt im Rahmen der Beteiligung ergänzend darauf hin, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung nach derzeitigem Kenntnisstand im vermuteten Einzugsbereich von Trinkwassergewinnungsanlagen und nach der vorläufigen Abgrenzung des neu auszuweisenden Wasserschutzgebietes „Bingen-Gaulsheim“ in der Schutzzone III liegt.

Zum Schutz des Grundwassers sind insbesondere die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise zu beachten:

- Das Versickern von Niederschlagswasser mittels unterirdischer Versickerungsanlagen (insbesondere Versickerungsschächte und Rigolen) ist nicht zulässig ebenso eine Beckenversickerung. Statthaft ist eine breitflächige Versickerung, verbunden mit den hydraulischen Grundlagen gem. ATV-A 138, unter der Einhaltung der Vorgabe  $AU / AS \leq 5$
- Das Verwenden von Bodenmaterial und sonstigen mineralischen Abfällen zur Herstellung technischer Bauwerke ist verboten Die Möglichkeit zum Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen richtet sich nach den in der Ersatzbaustoffverordnung sowie den dazugehörigen Arbeitshilfen entsprechend aufgeführten Anforderungen

(Analytik und Einbauweisen).

- Beim Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsanlagen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu beachten.
- Sollte die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) vorgesehen werden, muss ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden. Die Untere Wasserbehörde weist im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass für den Bau von Erdwärmesonden in Wasserschutzgebieten mit zusätzlichen Anforderungen zu rechnen ist, dies ist bereits in der Planungsphase von Erdwärmesonden zu berücksichtigen. Eine Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird dringend empfohlen.

#### **8.4 Bauzeitliche Grundwasserhaltung**

- 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 Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzuholen.

#### **8.5 Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser**

- Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig. Dem Straßenentwässerungssystem der K 13 dürfen grundsätzlich ebenfalls keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- Hof- und Wegeflächen aus dem öffentlichen als auch dem privaten Bereich sollte zurückgehalten und möglichst breitflächig versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Oberbodenschicht) z.B. mittels flacher Mulden, erfolgen.
- Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden.
- Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen. Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.
- Die Versickerung über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) kann auf privaten Grundstücken als erlaubnisfrei angesehen werden.
- Bei Versickerung mit mehr als 500 m<sup>2</sup> angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnis Antrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.
- Bei Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser ist gedrosselt über einen Rückhalteraum, der für ein 50-jährliches Regenereignis zu bemessen ist, einzuleiten. Versickerungsanlagen sind ebenfalls auf diese Jährlichkeit zu bemessen.

- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.

## **8.6 Hinweise zu Brauchwasseranlagen**

- Sofern eine Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung vorgesehen ist, gelten nachfolgenden Hinweise:
  - 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.
  - Gemäß TrinkwV gilt eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt. Darüber hinaus ist auch dem örtlichen Wasserversorger die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

## **9 Altablagerungen / Altlasten**

- Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) liegen weder bei der Stadt Gau-Algesheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung vor.
- Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz vorsorglich darauf hingewiesen, dass hierdurch entstandenen Belastungen im Untergrund vorhanden sein können.
- Weiterhin weist die SGD auf eine eventuelle Belastung vormals durch Weinbau genutzter Flächen mit Kupfer hin und empfiehlt in diesem Fall - falls Hinweise auf eine vormalige Nutzung durch Weinbau vorliegen - eine Untersuchung des Oberbodens auf Kupfer.
- Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist daher die Fachbehörde umgehend zu informieren (siehe auch § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

## **10 Archäologische Denkmäler und Funde**

- Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz teilt im Rahmen der Beteiligung mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Fund einer römischen Münze sowie Funde von Zeltgräbchen eines neuzeitlichen Heerlagers bekannt sind und trotz der durchgeführten geomagnetischen Untersuchung, die keine keinerlei archäologisch charakteristische Anomalien zeigte, das Vorhandensein weiterer archäologischer Funde nicht ausgeschlossen werden kann.
  - Vor diesem Hintergrund ist der Beginn von Erdarbeiten vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion

Landesarchäologie anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

- 
- Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung durch die Fachbehörde wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme.
- Darüber hinaus teilt die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte im Rahmen des Verfahrens der 1. Änderung mit, dass sich im Geltungsbereich fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt sind. Beauftragte Baufirmen von nachfolgendem in Kenntnis zu setzen:
  - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können.
  - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
  - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

## 11 Bergbau / Altbergbau

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist im Rahmen des Verfahrens des Ursprungsbebauungsplans darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die dem Bebauungsplan zugeordneten städtischen Ökopolflächen im Bereich des auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Ludwigsgrube“ liegen. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen der Fachbehörde nicht vor.
- Aus den bei der Fachbehörde vorhandenen Unterlagen zu dem Bergwerksfeld geht hervor, dass für die in Rede stehenden Gebiete kein ehemaliger Bergbau und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht dokumentiert ist. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen des Landesamts für Geologie und Bergbau keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann,

Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Daher wird, sollte man bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

## **12 Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu 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 (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125 - Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „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. Auf den Leitungstrassen dürfen grundsätzlich keine Baumpflanzungen vorgenommen werden.

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihre Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim erfragt werden.

## **13 Hinweise zum Brandschutz**

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 -Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr - zu verfahren.
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.
- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).
- Nach DVGW Arbeitsblatt 405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
- Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen.
- Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

#### **14 Hinweise des Landesbetrieb Mobilität**

- Der Landesbetrieb Mobilität weist im Beteiligungsverfahren darauf hin, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden darf. Insbesondere sind verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs durch Lichtimmissionen, Werbeanlagen und nichtverformbare Hindernisse (Bäume, Masten, Mauern), oder Gefährdungen Dritter innerhalb schutzbedürftiger Bereiche, in Straßennähe nicht erlaubt.
- Sofern Lichtimmissionen (beispielsweise Blendwirkungen) auf das klassifizierte Straßennetz oder Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen nicht auszuschließen sind, sind diese im Rahmen des Baurechtsverfahrens vom Vorhabenträger zu ermitteln und es ist dem Straßenbaulastträger ein Ausschluss verkehrssicherheitsrelevanter Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs nachzuweisen.
- Für die Beurteilung von verkehrssicherheitsrelevanten Hindernissen bzw. Gefährdungen Dritter sind die Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) maßgebend. Sollten Gefahrenstellen in Straßennähe unvermeidbar sein, so sind - in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms - Schutzmaßnahmen festzulegen; die Kostentragung der Herstellung sowie die Ablöse der Erneuerungs- und Unterhaltungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

#### **15 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 (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2013) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

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  $100.000 \text{ Bq/m}^3$  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 erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) erforderlich sind. Kurzzeitmessungen sind nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer

Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

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.
- Bei einem Untergrund mit einer Radonkonzentration von über 100.000 Bq/m<sup>3</sup> geht man davon aus, dass ohne besondere bauliche Vorkehrungen die Radonkonzentration in der Raumluft des Gebäudes den vom Bundesgesundheitsministerium für Neubauten empfohlenen Richtwert von 100 Bq/m<sup>3</sup> wahrscheinlich überschreiten wird. Effiziente und preiswerte Maßnahmen zum Schutz gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Künftige Bauherren sollten darüber informiert und damit die Möglichkeit erhalten, schon frühzeitig entsprechende Vorsorgemaßnahmen einzuplanen.

Wirkungsvolle Vorsorgemaßnahmen bedeuten je nach Ausgangslage häufig keine wesentlichen Kosten. Entsprechend der Ausgangslage ist es zweckmäßig, die Radonprävention mit unterschiedlichem Aufwand zu betreiben. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m<sup>3</sup> ist eine durchgehende Beton-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel für den Schutz vor Radon ausreichend.

Besondere Maßnahmen bei Radonkonzentrationen im Boden über 100.000 Bq/m<sup>3</sup> sind z.B.:

- Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss
  - Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich
  - Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für Fragen zu baulichen Maßnahmen zur Radonprävention steht darüber hinaus das Landesamt für Umwelt (E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de)) zur Verfügung.

## 16 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. PFLANZLISTEN

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

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4[1] (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Ebenso ist bei der Ausbringung von Saatgutmischungen auf die Verwendung von autochthonen Mischungen (aus der Herkunftsregion Nr. 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu achten.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze 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.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

### 1 Pflanzliste A: Maßnahme M1 - Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft (Gebietsingrünung Westen)

#### Bäume

*Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen*

#### Bäume 1. Ordnung

<i>Quercus Robur</i>	Stieleiche
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

#### Bäume 2. Ordnung

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne

## Sträucher

*Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 150-200 cm*

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

## 2 Pflanzliste B: Maßnahme M2 - Anpflanzung von Einzelbäumen

### Bäume

*Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen*

<i>Acer monspessulanum</i>	französischer Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
<i>Pyrus calleryana</i> ‚Chanticleer‘	Stadtbirne
<i>Robinia pseudoacacia</i> ‚Umbraculifera‘	Kugel-Robinie

## 3 Pflanzliste C: Maßnahme M3 - Begrünung und Entwicklung der Grundstücke im Sinne des Natur- und Klimaschutzes

### Bäume

*Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen*

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
	Sonstige Obstbäume

### Sträucher

*Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm*

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

*Viburnum lantana*  
*Viburnum opulus*

Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball  
einfach blühende Ziergehölze

**ANLAGEN:**

- Anlage 1:  
Erschließung Neubaugebiet "In der Eichenbach", Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Deckenhöhen- und Achsplan (15.03.2018) sowie Deckenhöhenpunktliste (02.08.2019), Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein

**AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Gau-Algesheim den .....

.....

(Michael König

(Stadtbürgermeister)