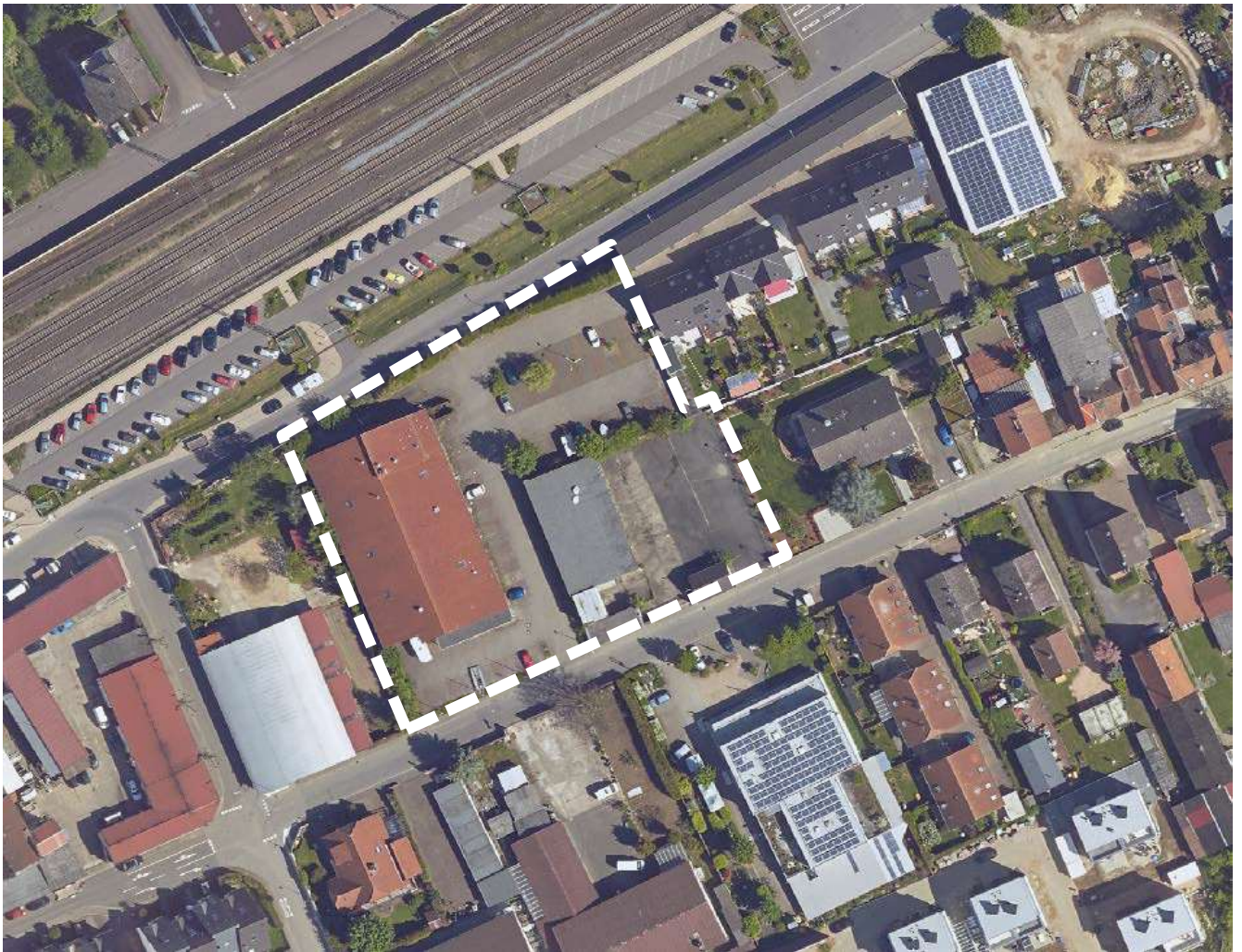

STADT GAU-ALGESHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
,ALTER EINKAUFSMARKT'**



Fassung zur Bekanntmachung, März 2024

- Planzeichnung-**
- Textliche Festsetzungen-**
- Begründung -**

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
11. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
12. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550).

13. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500 und 1:2.000, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

STADT GAU-ALGESHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚ALTER EINKAUFSMARKT‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Gau-Algesheim, den

.....
Stadtbürgermeister

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	3
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	5
1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	5
1.5 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN	5
1.6 GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN DIENEN, SOWIE DIE ART DIESER MASSNAHMEN	6
1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	6
1.8 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIENUTZUNG	7
1.9 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	7
1.10 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	9
1.11 FLÄCHEN AUF WELCHEN BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNGEN UND ANLAGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE UNZULÄSSIG SIND	10
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	10
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	10
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
3 KENNZEICHNUNG	11
4 VERMERK	11
5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	11
6 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	12
7 ANHANG I: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN	15
8 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ	16

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet gilt gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone eine Grundflächenzahl von 0,4.

Sofern Hausgruppen (Reihenhausbebauung) errichtet werden, ist für Mittelhaus-Grundstücke eine Grundflächenzahl bis max. 0,6 zulässig.

Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen¹, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), um bis zu 100%, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden darf.

¹ Hinweis: Dazu zählen auch Carports (offene Garagen / überdachte Stellplätze).

1.2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO und § 18 BauNVO als Höchstgrenze durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Für die unter Punkt 1.9 festgesetzte Garagenzeile S1 zum Schallschutz², gelten die dort aufgeführten Höhen für die Errichtung der aus Garagen bestehenden Schallschutzbebauung.

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- von der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFFB)³ des Erdgeschosses
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bestimmungen zur Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß von der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFFB) des Erdgeschosses
- bis zum oberen Bezugspunkt = Oberkante der Dachhaut (First).

Bestimmungen zur Gebäudehöhe bei Flachdächern

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Gebäudes an der höchsten Stelle.

Höhenlage Garagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Garagen⁴, die in den explizit dafür ausgewiesenen Flächen (Flächen für Stellplätze und Garagen zugeordnet zu dem Baufeld 2) errichtet werden, ist die für dieses Baufeld gemäß Planeinschrieb festgesetzte Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses. Der für die Höhe dieser Garagen maßgebliche untere Bezugspunkt darf auch bis zu 0,50 m tiefer liegen als die festgesetzte Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses.

² Hinweis: Es handelt sich um einen Schallschutz-Baukörper der als durchgängiges Garagengebäude auszubilden ist.

³ Hinweis: Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull ergibt sich durch Einschrieb in die jeweilige überbaubare Fläche.

⁴ Hinweis: Dieser untere Bezugspunkt gilt nicht für die Errichtung des aktiven Schallschutzes – Garagenzeile S1. Für diese Bebauung ist der unterer Bezugspunkt unter der zugehörigen textlichen Festsetzung 1.9 ab Seite 7 geregelt.

Weitergehende Bestimmungen

Von den in der Planzeichnung, gemäß Einschrieb, festgesetzten maximalen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (OKFFB EG) darf abgewichen werden, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Die festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen dürfen hierbei um maximal 0,25 m überschritten werden.⁵

Durch erforderliche technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen) darf die festgesetzte Firsthöhe um maximal 2,00 m überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN⁶

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sind in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der vorgenannten Flächen können auch Bereiche für die Aufstellung von Abfallbehältern und die Errichtung von Nebenanlagen vorgesehen werden. Soweit Bereiche der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen nicht für diese benötigt werden, können dort auch Fußwege errichtet werden.

Darüber hinaus können Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit maximal einer Wohnung festgesetzt.

Sofern in einem Wohngebäude die Wohneinheiten nebeneinander angeordnet werden, beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in den Baufeldern 1, 2 und 3 bis zu sechs pro Wohngebäude. Im Baufeld 4 beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten bis zu sieben pro Wohngebäude.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

⁵ Hinweis: Eine Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen ist ohnehin möglich.

⁶ Hinweis: Der landesrechtlich geforderte Stellplatznachweise wird auf der Umsetzungsebene erbracht.

1.6 GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN DIENEN, SOWIE DIE ART DIESER MASSNAHMEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 16c BauGB)

Die festgesetzte Schallschutzwand S2 entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist für den Hochwasserfall mit entsprechend dimensionierten Aussparungen in den Fundamenten und beidseitig mit Anfüllung von Grobschotter wasserdurchlässig so herzustellen, dass der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.^{7,8}

1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

M1 – Ersatzlebensraum Zauneidechse (CEF3-Maßnahme gemäß artenschutzrechtlichen Untersuchungen)⁹

In der mit ‚M1‘ in der Planzeichnung bezeichneten Fläche (Flur 29, Flurstück 48) sind die Strukturen, an den zuvor seitens der Umweltfachbegleitung markierten Standorten, wie folgt anzulegen:

Zauneidechse

Anlage von **zehn Holzhaufen** als Habitatstrukturen für die Zauneidechse mit einer Mindestgröße von 1,5 m³. Die Holzhaufen sind aus Baumholz mit möglichst dunkler Borke zu errichten. Die Mindeststärke der Aststücke muss acht Zentimeter betragen. Zudem ist eine Abdeckung mit schwächeren Ästen vorzusehen. Das Holz ist zu stabilen Haufen aufzusetzen. Das Abdecken der Holzhaufen erfolgt mit Reisig als Deckung und Schutz gegen Prädatoren.

Anlage von **zehn Sandhaufen** als Eiablage- und Überwinterungsplatz aus Füllsand mit einer Mindestgröße von 1,5 m³. Die Ausrichtung der Sandhaufen hat in Ost-West-Richtung zu erfolgen. Die Sandhaufen müssen jeweils von Westen direkt an die Holzhaufen angeschüttet werden. Es hat ein partielles Abdecken der Sandhaufen mit Reisig bzw. Mahdgut als Deckung und Schutz gegen Prädatoren zu erfolgen.

Für die Holz- und die Sandhaufen ist zudem ein Freihalten vor dichter Vegetation durch manuelles Beseitigen dichten Aufwuchses vorzusehen. Darüber hinaus ist die Mahd der südlich vorgelagerten Bereiche in der Zeit von Mai bis September durchzuführen.

Zeitraum: Winter bis Frühjahr (Februar - April) für die Anlage von Holz- und Sandhaufen

⁷ Hinweis: Die uneingeschränkte Funktionsfähigkeit der Schallschutzwand ist hierbei zu gewährleisten.

⁸ Hinweis: Bauliche Maßnahmen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes bedürfen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung zudem sind die Vorgaben im parallelen städtebaulichen Vertrag zu berücksichtigen.

⁹ Viriditas: Stadt Gau-Algesheim Bebauungsplan ‚Ingelheimer Straße‘ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse (*Lacerta agilis*) Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*), Weiler, 14. Jan. 2021.

1.8 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIENUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Anlagen sind dachparallel anzubringen.

Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung,
- solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen, die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

1.9 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Aktiver Schallschutz – Garagenzeile S1

Innerhalb der in der Planzeichnung mit **S 1** festgesetzten Fläche ist ein durchgehender Schallschirm-Baukörper (bspw. Schallschutzwand oder Garagenzeile) mit einer gesamten Länge von mindestens 77,00 m und einer Höhe von mindestens 6,70 m sowie maximal 9,00 m¹⁰ zu errichten.¹¹ Unterer Höhenbezugspunkt des Baukörpers ist dabei die Straßenoberfläche der Bahnhofstraße.

Der Baukörper muss eine Schalldämmung DLR nach DIN EN ISO 1793-2 vom Mai 2019 von mehr als 24 dB(A) aufweisen. Anforderungen an die Schallabsorption werden nicht gestellt.

Öffnungen oder Durchgänge in dem Schallschirm-Baukörper sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen ein relevanter Schalleintrag ins Plangebiet verhindert werden kann.¹²

Zudem ist eine Durchfahrt zulässig. Die Durchfahrt darf eine maximale Breite von 8,00 m und eine maximale Höhe von 3,50 m aufweisen. Dabei sind alle Innenseiten und Decken des Durchfahrtsbereichs schallabsorbierend mit einem Schallabsorptionsgrad $\alpha \geq 0,7$ auszuführen.¹³

¹⁰ Hinweis: bei einer Garagenzeile entspricht dies der Firsthöhe

¹¹ Hinweis: Der Schallschirm-Baukörper muss sowohl im Osten als auch im Westen an die Grundstücksgrenzen bzw. den Geltungsbereich grenzen.

¹² Hinweis: Beispielsweise kann dies durch eine Schallschleuse, mit einer Überlappung mit einer Mindestlänge der doppelten Öffnungsbreite erfolgen. Dabei sind alle Innenseiten und Decken der Schallschleuse schallabsorbierend mit einem Schallabsorptionsgrad $\alpha \geq 0,7$ auszuführen.

¹³ Hinweis: Der Bereich in dem die Durchfahrt zulässig ist, ist durch die Festsetzung einer Zufahrt gekennzeichnet. Oberhalb der Durchfahrt ist der angrenzende Schallschirm-Baukörper (Garagenzeile) mit der vorgegebenen Höhe fortzuführen.

Aktiver Schallschutz – Schallschutzwand S2

Innerhalb der in der Planzeichnung mit **S 2** festgesetzten Fläche ist eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Länge von mindestens 36,00 m und einer Höhe von mindestens 5,00 m zu errichten. Die Schallschutzwand muss im Norden an die Schallschutzbebauung **S 1** anschließen und auf der westlichen Grundstücksgrenze nach Süden verlaufen.

Unterer Höhenbezugspunkt der Schallschutzwand ist dabei der Punkt der Straßenoberfläche der Bahnhofstraße auf den die Schallschutzwand bei gerader Verlängerung treffen würde. Der Baukörper muss eine Schalldämmung DLR nach DIN EN ISO 1793-2¹⁴ vom Mai 2019 von mehr als 24 dB(A) aufweisen. Anforderungen an die Schallabsorption werden nicht gestellt.

Passiver Schallschutz - Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01)¹⁵ zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der genannten DIN 4109 nachzuweisen.

Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Nichtöffnbare Fenster – Verkehrslärm

Im gesamten Plangebiet dürfen sich in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen i.S.d. DIN 4109 (2018-01) keine Fenster bzw. nur nicht öffnbare Fenster befinden.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel nachts ≤ 60 dB(A) an den Fassaden vorliegen.

Die nachstehende Festsetzung ist parallel zu beachten.

Nichtöffnbare Fenster - Anlagenlärm

Für die Bereiche, die westlich der in der Planzeichnung eingetragenen 45 dB(A)-Linie liegen, dürfen sich in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen i.S.d. DIN 4109 'Schall-

¹⁴ Hinweis: Die genannte DIN EN ISO 1793-2 von Mai 2019 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

¹⁵ Hinweis: Die genannte DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' von Januar 2018-01 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

schutz im Hochbau‘ (Fassung Januar 2018) keine Fenster bzw. nur nicht öffenbare Fenster befinden.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel nachts ≤ 45 dB(A) an den Fassaden vorliegen.

Die voranstehende Festsetzung ist parallel zu beachten.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Plangebiet sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6¹⁶: 2019-12 ‚Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen‘) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

1.10 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

1.10.1 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, als Grünbereiche anzulegen. Insbesondere sind dazu pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm und fünf Sträucher zu pflanzen.

1.10.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude. Ausgenommen sind auskragende Dachflächenanteile.

Zur Ausführung der Dachbegrünung sind an Trockenheit angepasste Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsige Gräser zu verwenden. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

¹⁶

Hinweis: Die genannte DIN 1946-6: 2019-12 ‚Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen‘ wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Begrünung von Parkplätzen¹⁷

Im gesamten Plangebiet ist in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzanlagen für Pkw je sechs Stellplätze ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind mit Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 4 m² zu versehen.

1.10.3 Pflanzenauswahl

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.¹⁸

1.11 FLÄCHEN AUF WELCHEN BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNGEN UND ANLAGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE UNZULÄSSIG SIND

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung der Aufenthaltsräume in den Gebäuden innerhalb der Baufenster ist erst dann zulässig, wenn die aktive Schallschutzbebauung S 1 vollständig fertiggestellt ist.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.¹⁹

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Abgrabungen

Abgrabungen zwischen angrenzender Straßenverkehrsfläche und der der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite sind nur bis auf Höhe des Straßenniveaus zulässig.²⁰

¹⁷ Hinweis: Garagen fallen nicht unter diese Festsetzung.

¹⁸ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

¹⁹ weitergehende Empfehlung: Bei der Bauform Hausgruppe sollen die Dächer die gleiche Dachform aufweisen.

²⁰ Hinweis: Abgrabungen, wie beschrieben, sind entlang der gesamten genannten Grundstücksseite entsprechend der obenstehenden Festsetzung zulässig und nicht auf die Länge der Gebäudeseite beschränkt.

2.2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Wege genutzt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

3 KENNZEICHNUNG

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die im Plangebiet durch Signatur gekennzeichneten Flächen sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.²¹

Es handelt sich um die im Altlastenkataster als teilweise gesicherte und teilweise dekontaminierte eingetragene **Altlast**: „ehem. Betriebsgelände Fa. Buchen/Avenarius, Gau-Algesheim, Ingelheimer Str. 33“, REGNUM 339 03 019 - 5002 / 000 00 (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 31, Flurstücke 278/4, 279, 280/3 und 280/2), sowie um die im Altlastenkataster als **Altstandort** eingetragene Fläche: „NE (Nutzungseinheit) zu ehem. Betriebsgelände Fa. Buchen/Avenarius, Flurstück Nr. 280/1“, REGNUM 339 03 019 - 5002 / 002 – 00 (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 31, Flurstück 280/1).

Nähere Ausführungen zu der Verunreinigung und dem Umgang damit sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

4 VERMERK

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß den Darstellungen des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität²² liegt das Plangebiet innerhalb eines sogenannten Risikogebietes für Hochwasser gemäß § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (von der Behörde als nachrichtliches Überschwemmungsgebiet bezeichnet).

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem gesetzlich festgesetzten bestehenden Überschwemmungsgebiet des Welzbaches gemäß § 83 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dessen das Plangebiet betreffende Grenzen werden nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.

²¹ Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind mit der zuständigen Behörde abgestimmt und werden in einem städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

²² <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200127/>, aufgerufen am 31. Juli 2023.

6 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz; E-Mail landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

Zutage kommende Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten
Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.
7. Installation von Solaranlagen
Ab dem 01. Januar 2023 sind Bauherrinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen verpflichtet, unter bestimmten Bedingungen auf den Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren (§ 2 Abs. 1 des Landessolargesetzes – LSolarG).
8. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, zu beachten.
9. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen
Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 zu beachten.
Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
10. Abstände zu Leitungen
Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.
11. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

12. Löschwasser

Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen –TRWW- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung‘ angesprochen – siehe dort.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im März 2024

 2013 03 TF FzB/hf

7 ANHANG I: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen eine Endwuchshöhe von mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

Generelle Hinweise zur Pflanzenauswahl:

Auf Stellplatzflächen, an Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Baum- und Strauchauswahl besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

8 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

In der Artenschutzrechtlichen Beurteilung²³ und in dem darauf aufbauenden Fachbeitrag Artenschutz²⁴ sowie in der Nachuntersuchung 2023 Rauchschwalbe²⁵ wurden Maßnahmen zum Artenschutz vorgegeben, die erforderlich sind, um das geplante Vorhaben ohne Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu ermöglichen.

Zum Schutz der Zauneidechsen werden CEF-Maßnahmen notwendig. Im Rahmen des Bebauungsplans gibt es die rechtliche Möglichkeit, die hierfür erforderlichen Ersatzflächen sowie die dort nötigen Maßnahmen zeichnerisch und textlich festzusetzen. Die Sicherung der für die Zauneidechsen vorgegebenen Maßnahmen erfolgt daher durch die entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan (vgl.: Maßnahmenfestsetzung M1).

Maßnahmen, für die es formal gesehen keine Rechtsgrundlage für Festsetzungen gibt, werden nachfolgend aufgelistet. Die Sicherung dieser Maßnahmen (hier für Hausrotschwanz und Haussperling) erfolgt über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag.

Maßnahmen Hausrotschwanz und Haussperling

Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf den Hausrotschwanz und den Haussperling zu vermeiden bzw. auszugleichen, sind Nisthilfen in die Neubauten zu integrieren.

- Für **Hausrotschwänze** sind zwei Niststeine in die Fassaden der Neubauten einzuarbeiten. Hierbei ist eine günstige Position in mindestens 2,50 Meter Höhe und eine Ausrichtung nach Osten/Südosten anzustreben.
Die Nist- und Einbausteine für Halbhöhlenbrüter (Maße B x H x T je ca. 18–20 cm, Einflugloch ca. 11-12 x 8-9 cm sind in die Fassaden der neu errichteten Gebäude einzubauen. Die Niststeine sind beim Hausrotschwanz mit einem möglichst weiten Abstand zueinander anzubringen, da der Hausrotschwanz eine sehr territoriale Vogelart ist.
- Für **Haussperlinge** sind drei Koloniekästen nebeneinander in die Fassade der Neubauten einzuarbeiten. Hierbei ist eine günstige Position in mindestens 2,50 Meter Höhe und eine Ausrichtung nach Osten/Südosten anzustreben.
Jedes Koloniehause muss mindestens drei Brutkammern in der Größe B x H x T 10 x 15 x 15 cm +/- 1 cm, Einfluglöcher Ø 32 – 34 mm bzw., bei aufrecht-ovalen Einfluglöchern, 32 x 48 mm +/- 2 mm, besitzen.
- Ist es nicht möglich, die Nisthilfen in die Fassaden einzuarbeiten, sind Nistkästen an den Neubauten anzubringen unter den gleichen räumlichen Bedingungen und in gleicher Anzahl wie die integrierten Nisthilfen. Für Hausrotschwänze sind Halbhöhlen-Nistkästen mit einer Größe von ca. 15 x 20 x 20 cm und einem Innendurchmesser von ca. 12 cm anzubringen, für Haussperlinge Koloniekästen der gleichen Dimension wie bei Fassadeneinbau.

²³ viriditas: Stadt Gau-Algesheim Bebauungsplan ‚Ingelheimer Straße‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler, 30. Dezember 2020.

²⁴ viriditas: Stadt Gau-Algesheim Bebauungsplan ‚Ingelheimer Straße‘ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse (Lacerta agilis Rauchschwalbe (Hirundo rustica), Weiler, 14. Januar 2021.

²⁵ viriditas: Stadt Gau-Algesheim Bebauungsplan ‚Ingelheimer Straße‘ Nachuntersuchung 2023 Rauchschwalbe (Hirundo rustica), Weiler, 28. Juli 2023.