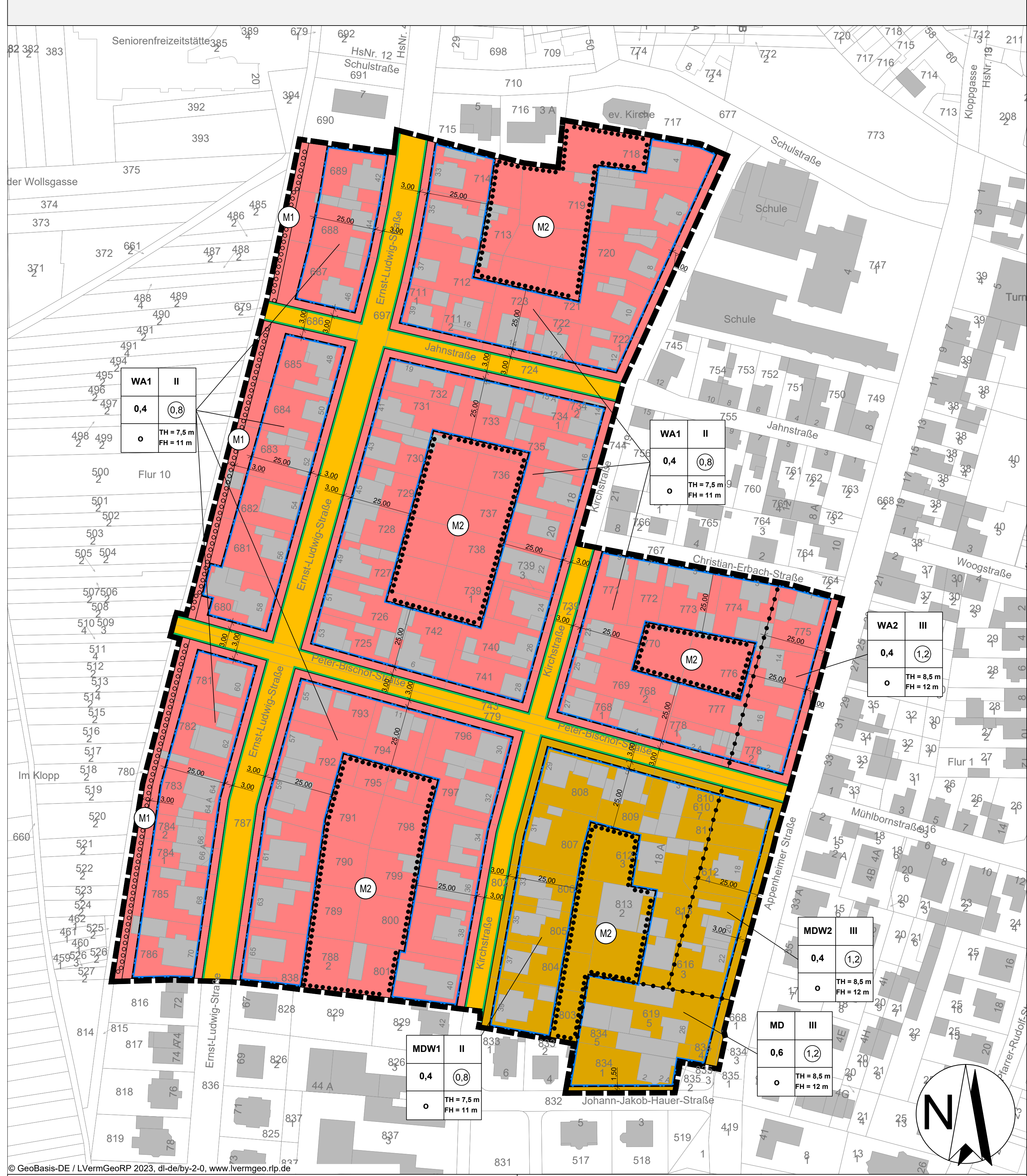


# Bebauungsplan "Im Klopp" - Stadt Gau-Algesheim



## Legende

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach PlanZv 90**

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MD** Dorfgebiet
- MDW** Dörfliches Wohngebiet

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

WA1	II	Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)	Nutzungsschablone
0,4	0,8	Max. Zahl der Vollgeschosse	Art der baulichen Nutzung, Anzahl Vollgeschosse
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ
0,4	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) (Höchstmaß)	GFZ
7,5 m	11,0 m	Traufhöhe	zul. Firsthöhe
11,0 m		Firsthöhe	zul. Firsthöhe

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Offene Bauweise

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**Planung, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Nummerierung der Maßnahmen
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**Sonstige Pflanzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung ortsbauwürdiger Kulturlandschaft

## Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen, in der hier angegebenen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZv-Verordnung - PlanZv)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBOauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (BGBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)
  - Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
  - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1989 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2021 (BGBl. I S. 308)
  - Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
  - Bundes-immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
  - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
  - Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
  - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden** vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

# Textliche Festsetzungen

**Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I. V. m. §§ 4, 5 und 5a BauNVO)**  
Allgemeine Zweckbestimmung  
**Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2)**  
Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen von  
- Schrank- und Speisewirtschaften  
sind gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO in den WA1 und WA2 nicht zulässig.  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.  
**Dorfgebiet (MD)**  
Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich aus § 5 BauNVO.  
**Dörfliches Wohngebiet (MDW1, MDW2)**  
Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich aus § 5a BauNVO.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB I. V. m. §§ 16-20 BauNVO)**  
Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
Die maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planinhaltsbeschriftung in WA1 und MDW1 auf zwei sowie in WA2, MDW1 und MD auf drei festgesetzt.  
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
Als maßgebender unterer Bezugspunkt wird die Höhe der Straßenmitte senkrecht zur vorderen Gebäudemitte festgesetzt. Bei Erdgrundstücken ist die tieferliegende Straßenmitte maßgeblich. Als maßgebende obere Bezugspunkte werden eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) und eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Die FH wird als der oberste Punkt des Daches, ohne technische Dachaufbauten definiert. Technische Dachaufbauten wie Antennen, Blitzableiter, Satellitenantennen, Schornsteine oder Solaranlagen dürfen die FH um bis zu 1 Meter überschreiten. Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudewand (Fassade; Traufseite) und der Dachhaut festgelegt. Bei Flachdächern wird die Traufhöhe als Maximalthöhe festgesetzt. Überschreitungen von max. 1,0 m werden lediglich für technische Dachaufbauten zugelassen.  
Die First- und Traufhöhen sind entsprechend dem Planinhaltsbeschriftung in der Planzeichnung als Höchstmaße festgesetzt.  
**Grund- und Geschossflächenzahl (§ 19-20 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind entsprechend dem jeweiligen Planinhaltsbeschriftung festgesetzt.  
**Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Die Zahl der Wohneinheiten im vier gesamten Geltungsbereich pro Wohngebäude auf maximal drei beschränkt.  
Für bereits bestehende Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich gilt die Zahl der Wohneinheiten zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses als Höchstmaß. Dies gilt auch bei Änderungen oder Erweiterung der baulichen Anlage.  
**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I. V. m. § 2-23 BauNVO)**  
Bauweisegebäude sind in der offenen Bauweise herzustellen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.  
**Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil.  
**Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bestehende Nebenanlagen außerhalb der neu festgesetzten Baugrenzen, bleiben weiterhin zulässig. Es gelten folgende Ausnahmen:  
Neuerrichtete Nebenanlagen dürfen bis zu einer kumulierten Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Bestandsanlagen sind in der Berechnung ebenfalls miteinzubeziehen.  
Änderungen oder Erneuerungen an bestehenden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig, solange keine Erweiterung vorgenommen wird. Bei Erweiterungen gelten für die zusätzlich beanspruchten Grundflächen die Bestimmungen für neu errichtete Nebenanlagen.  
Nutzungsänderungen an bestehenden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Nutzungsänderung keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf den Naturschutz hat; weiterhin eine Nebenanlage bleibt und mit dem Charakter des WA, MDW bzw. MD vereinbar ist.  
Neuerrichtete Nebenanlagen die als Gewächshäuser eingestuft werden, dürfen unabhängig von den sonstigen Nebenanlagen bis zu einer kumulierten Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Gewächshäuser müssen vollständig der Ansicht und dem Anbau von Gartenpflanzen der Eigenbedarf bzw. dürfen nicht kommerziellen Zwecken dienen. Bestehende Gewächshäuser genießen Bestandsschutz, sind aber in der Berechnung der Grundfläche neuer Gewächshäuser hinzuzuziehen.  
Sämtliche oben genannten Nebenanlagen und -gebäude sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für Änderungen oder Erneuerungen an bereits bestehenden Nebenanlagen. Technische Nebenanlagen sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig, dazu zählen u. a. Fahrradboxen, Müllboxen, Wärmepumpen. Die Nebengebäude müssen ich Leichtbauweise (u.a. Holz) errichtet werden und dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.  
Die der Versorgung der Baugruben mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen untergeordneten Nebenanlagen sowie Fernwärmanlagen und Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
**Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Garagen sind mindestens 5 m und überdeckte Stellplätze sind mindestens 3 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Garagen und überdeckte Stellplätze dürfen in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden, sofern die seitliche Abstandsfläche nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt. Stellplätze dürfen auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie hergestellt werden. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Gau-Algesheim wird verwiesen.  
**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die Straßenverkehrsflächen sind als öffentliche Flächen festgesetzt.  
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind auch Parkplätze, Car-Sharing-Plätze, E-Ladestationen, Fahrradstellplätze, Fußwege, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -entsorgung dienende, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.  
**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Offene Stellplätze, Zuwegungen, Freizeitanlagen und Grundstücksflächen sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteinen) auszuführen. Der Abflusswert dieser Flächen darf 0,5 nicht überschreiten.  
**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
V12 - Regenwasserspeicherung  
Für jede neu errichtete bauliche Anlage ist ein Regenwassersammelbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 10 Liter je 1 m<sup>2</sup> Dachfläche zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist. Das gesammelte Regenwasser ist für die Gartenbewässerung zu verwenden.  
Gleiches gilt bei Änderungen, Erweiterungen oder Erneuerungen von Dachflächen oder Regenabflüssen an Bestandsgebäuden. Bei Bestandsgebäuden können ausnahmsweise auch kleinere Regenwassersammelbehälter zugelassen werden, die sich nur an den gebäuden, erweiterten oder erneuerten Bereich beschränken.  
Bauliche Anlagen mit einer Dachfläche von weniger als 10 m<sup>2</sup> oder mit einem begrüntem Flachdach sind von dieser Regelung ausgenommen.  
**V1 - Minimierung von Versiegelung**  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Freizeite, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen genutzt werden, zu begrünen und mit gebietsüblichen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen zu bepflanzen.  
**V3 - Insektenfreundliche Leuchtmittel**  
Es sind für eine evtl. erforderliche Straßen-, Wege- und Gebäudeaußenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Lampen; Lichttemperatur max. 4.100 K) zu verwenden. Zudem sind zur nur solche Lampen zu verwenden, die eine Lichtabstrahlung nach oben verhindern (keine Kugelleuchten, o.Ä.).

# Hinweise

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**  
Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden, wenn eine neue Heizungsanlage in Verbindung mit der Neuerrichtung einer baulichen Anlage aufgebaut wird.  
Ausnahmsweise darf für die Erzeugung von Fernwärme Energie aus fossilen Brennstoffen genutzt werden.  
**Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**  
Solarfestsetzung  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der neu errichteten Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 10% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarwandfestsetzung).  
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarwandfläche angerechnet werden.  
**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr.25a)**  
M1 - Anlage einer Strauchhecke  
Im Westen von WA 1 ist gemäß Planzeichnung eine zweireihige Strauchhecke anzulegen, welche die vorhandenen Bestandsbepflanzungen ergänzt soll. Zwischen den Reihen ist ein Pflanzabstand von 1,0 m einzuhalten (versetzte Anordnung der Gehölze). Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1 m bis 1,5 m. Regelmäßige Pflege ist zulässig.  
Die Pflanzliste (Hinweise) ist zu beachten. Das Nachbarrechtsgesetz ist einzuhalten.  
Bestandsbepflanzungen durch Sträucher oder Büsche innerhalb des Pflanzstreifens sollen erhalten bleiben. Eine Entromung ist nur zulässig, wenn anschließend das Pflanzgebiet erfüllt wird.  
Die als Pflanzgebiet ist sich inbepflanzend dazu zu halten, wenn in diesem Bereich Garteneingestaltung vorgesehen ist.  
**Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Nr. 25 b)**  
M2 - Erhalt der Bepflanzungen  
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bepflanzungen sind zu erhalten. Beschädigte oder krankte Bäume sind standortnah und gleichwertig zu ersetzen.  
**Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB I. V. m. §§ 47 u. 88 LBOauO)**  
**Doppelhäuser**  
Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung der einzelnen Haushalten aufeinander abzustimmen. Dabei sind besonders die Punkte Erdgeschossöhe, Trauf- und Gebäudehöhe, Dachform und -neigung sowie Fassadenmaterial zu beachten.  
**Dachgestaltung**  
Flachdächer bis 10° Neigung sind zulässig, wenn sie durch eine Dachbegrenzung von mindestens 75% bedeckt werden. Die Nutzung von Solarenergie schließt eine Dachbegrenzung nicht aus.  
Für Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 0°-15° Neigung zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen ab einer neuen Dachfläche von 10 m<sup>2</sup> sind auf mindestens 75% der Dachfläche zu begrünen. Die Nutzung von Solarenergie schließt eine Dachbegrenzung nicht aus.  
**V9 - Vorgärten und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**  
Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Lose Stein-Materialschüttungen (z.B. Schotter, Splitt, Kies, Glas, Lavawulch und anderes) sowie Kunststoffmaterialien (z.B. Kunststrassen und anders), die nicht pflanzlichen Ursprung sind, sind nicht zulässig. Offene Steinschüttungen zur Garteneingestaltung sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn diese als artreiches Biotop angelegt werden und eine Gesamtlänge von 50 m je Baugrundstück nicht überschreiten.  
**Anzahl der Stellplätze**  
Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Gau-Algesheim in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Nach aktuell Stand (31.05.1999) gilt:  
- Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser je Wohnung 2,0 Stellplätze- Mehrfamilienhäuser je Wohnung bis 40 m<sup>2</sup> 1,0 Stellplätze, über 40 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze  
**V9 Einfriedungen**  
Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, im nicht überbaubaren Bereich zwischen straßenbegrenzter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bei Einfriedungen mit einem massiven Mauer- oder Betonblei ist die Höhe von bis zu 0,80 m zulässig. Höhenbegrenzungspunkt ist die natürliche Geländeöhe. Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Werden Hecken als Einfriedung an den sonstigen Grundstücksflächen genutzt, dürfen diese eine Höhe von bis zu 2,50 m erreichen. Höhenbegrenzungspunkt ist jeweils die natürliche Geländeöhe.  
**Werbeanlagen und Antennen**  
Antennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig. Auf die entsprechenden Ausführungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz wird verwiesen.  
**Hinweise**  
**Pflanzliste**  
Die aufgeführte Pflanzliste stellt eine Auswahl der wichtigsten Arten im Herkunftsgebiet „Oberrheinregion“ dar. Die Liste ist nicht abschließend. Hierbei ist die Verwendung von möglichst gebietsgenauen Gehölzen für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl entscheidend.  
**Sträucher**  
Pflanzliste: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm  
*Berberis vulgaris* Sauerdom  
*Cornus betulus* Haindorn  
*Comus sanguinea* Roter-Hartriegel  
*Crataegus laevigata* Zweifloriger Weißdorn  
*Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn  
*Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster  
*Prunus spinosa* Schiele  
*Rhamnus cathartica* Echter Kreuzdorn  
*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder  
*Sambucus racemosa* Trauben-Holunder  
*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball  
*Viburnum opulus* Geiger, Schneeball  
**Schutzgut Pflanzen**  
V10 - Maßnahmen zum Pflanzenschutz  
Rückschnittarbeiten an oberirdischen Pflanzenteilen oder Wurzeln sind nach Vorgaben der aktuell gültigen ZTVBaumfällregeln (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumfällregeln) bzw. nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.  
Zu erhaltende Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18520 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen) bzw. RAS-LPA zu schützen.  
**Schutzgut Tiere**  
V4 - Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel  
Unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG für die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs kann das baubedingte Einbringen von Verbotstafeln nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für alle an Gehölze gebundenen Brutvogelarten vermieden werden. Dementsprechend sind Gehölzformungen ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.  
Die Gehölze sind vor der Rodung im unbelaubten Zustand auf Höhen und Spalten mit Habitatpotenzial für Vögel zu kontrollieren. Bei Rodung von Habitäbäumen mit Baumhöhlen oder -spalten ist zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstafelbeschlusses gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG der Verlust durch die Anbringung künstlicher Nisthilfen / Quartiere im Vorfeld der Rodung erforderlich. Qualität und Umfang der ggf. erforderlichen Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
**V5 - Bauzeitenbeschränkung für Fledermäuse**  
Gehölze sind vor der Rodung im unbelaubten Zustand auf Höhen und Spalten mit Habitatpotenzial auf Fledermäuse von einer Fledermäuse-Fachkraft zu kontrollieren. Sofern die Bäume keine geeigneten Höhlen oder Spalten aufweisen, ist eine Fällung während der gesetzlichen Rodungszeiten zulässig.

# Hinweise

Sollten nur Sommerquartiere festgestellt werden, sind die Bäume unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zu entfernen, damit das baubedingte Einbringen von Verbotstafeln nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden kann.  
Sollten auch Quartiere mit Winterquartierpotential nachgewiesen werden, sind diese im Vorfeld der Rodung und vor Beginn der Winterruhe zu verschließen, damit keine Ansiedlung erfolgen kann. Sollten die Quartiere in Nutzung stehen oder besetzt sein, darf kein Verschluss erfolgen und der Baum nicht entfernt werden. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
Bei Rodung von Habitäbäumen mit Baumhöhlen oder -spalten ist zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstafelbeschlusses gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG der Verlust durch die Anbringung künstlicher Nisthilfen / Quartiere im Vorfeld der Rodung erforderlich. Qualität und Umfang der ggf. erforderlichen Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
**V6 - Bauzeitenbeschränkung für Reptilien**  
Die Baulätigkeiten haben im Hinblick auf baubedingte Tätigkeiten außerhalb der Wander-, sowie Reproduktions- und Aufzuchtphase sensibler Reptilienarten, d.h. von Oktober bis Februar zu erfolgen.  
Bei fehlendem Habitatpotenzial für Reptilien sind alternative Bauzeiten möglich.  
**V7 - Schutz von Tieren bei Bau- und Abrissvorhaben**  
Störungen von Tieren durch Bau- oder Abrissvorhaben sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.  
Bei Abrissvorhaben ist grundsätzlich eine fachkundige Person (Ökologe) hinzuzuziehen, die das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial einschätzt und wenn nötig entsprechende Vermeidungs- bzw. vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Ggf. sind die Abrissarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.  
Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten des FFH-Anhangs IV sind durch vorgesehene Ausgleich gleichwertig zu ersetzen. Dies betrifft u.a. natürliche und künstliche Quartiere an Gebäuden.  
**Schutzgut Wasser**  
Behandlung Oberflächennasser  
Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuführen, zu versickern oder zu versickern. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.  
Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteanlagen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.  
Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.  
Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen ist. Die Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen hat unter Beachtung des DWA-Regelwerkes „Arbeitsblatt DWS A 138“ zu erfolgen. Die Errichtung von Versickerungsanlagen innerhalb von Rutschgefährdungsbereichen ist unzulässig behatret.  
**SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**  
Sofort während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.  
Sofort die Errichtung von Zisternen für die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwasserzweckung (u.a. für die Toilettenspülung) vorgesehen wird, sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:  
- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;  
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisfeld „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.  
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.  
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.  
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkVw eine Anzeigepflicht für Regenwasserzweckungslagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.  
Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), ist hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen. Gemäß dem aktuellen Leitfaden „Erdwärme“ des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz unterliegt bei Bau von Erdwärmesonden in Rutschungsgebieten einer zusätzlichen mechanischen Beanspruchung. Es besteht das Risiko von Verlust bzw. Zerstörung der Erdwärmesonde.  
**Schutzgut Boden**  
V2 - Maßnahmen zum Bodenschutz  
Die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz sind einzuhalten (insb. BBodSchG, BBodSchV, EDV). Darüber hinaus sind auch die einschlägigen DIN-Normen für die Boden- und Oberbodenbearbeitung, die ordnungsgemäße Zwischenlagerung sowie die Bodenverwertung bzw. -entsorgung zu beachten (z.B. DIN 18300, DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731).  
Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt, gelagert oder abgelagert werden, sofern diese nicht durch befahrbare Abdeckplatten geschützt werden und deren Nutzung zwingend erforderlich ist. Trotzdem entstandene Schäden an Boden, Vegetation etc. sind fachgerecht zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.  
Bodenarbeiten sollen nicht durchgeführt werden, wenn nach Niederschlägen die Gefahr von Bodenverdrichtungen erheblich erhöht ist (Verzicht auf Befahren zu nasser Böden). Die Fachnormen (insb. DIN 18915) sowie die gesetzlichen Vorschriften hierzu sind zu beachten.  
Sollten dennoch Bodenverdrichtungen hervorgerufen werden, so sind diese spätestens zum Ab-schluss der Bauarbeiten fachgerecht durch (Tiefen-) Lockerung wieder zu beseitigen. Dies sollte alle nicht bebauten oder befestigten Grundstücksflächen, innerhalb und außerhalb der Projektfläche, umfassen.  
Für Neubausvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunderhebungen empfohlen. Die Baugrunderhebungen sind dem LGB anzugeben und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologieunddatensatz.html).  
Die SGD Süd weist darauf hin, dass sich im Bereich des Plangebietes bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/ schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/ Verdachtsflächen und/ oder Altlagierungen befinden können und das vorliegende Kataster somit Lücken aufweisen kann. Der mittelgroße Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz. Der Flächenstatus wird fortgeschrieben, sollten weitere, für die bodenschutzrechtliche Einstufung des Grundstücks relevante Erkenntnisse vorgelegt werden.  
Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagierungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdrichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, ist um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten. Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mietler, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.  
**V11 - Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme**  
Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über den eigentlichen Vorhabenbereich bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.  
**Landesarchivologie (GDKE Rheinland-Pfalz)**  
Aus dem betroffenen Antrags sind bislang keine archäologischen Funde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme.

# Netze

**Verkehrsflächen/ Nahverkehrsnetze/ Erdwärme**  
Werden die Straßen neu ausgebaut oder umfassend repariert, wird empfohlen unterirdische Leitungen für ein Fernwärmenetz zu installieren oder an ein bestehendes Netz anzubinden.  
Das Gebiet liegt innerhalb des Aufsuchungsarbeitsbereichs für Erdwärme "Ingelheim". Inhaber der Berechtigung ist die Firma EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH, Rheinstraße 194 b in 55218 Ingelheim am Rhein.  
**Telekom**  
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://tassenauskunft.kabeltelekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.  
**Kindertageseinrichtung**  
Die Sicherstellung zur Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des Kindertageseinrichtungsgesetzes ist zu beachten.  
**Brandschutz**  
i. Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz, LBKG) vom 2. November 1989) sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik zu beachten:  
a) DVGW-Merkblatt W 331 für die Auswahl, den Einbau und den Betrieb von genormten Hydranten im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W-400 Teil 1 bis 3.  
b) DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 (Trinkwasseranlagen) Technische Regel Wasserleitungsanlagen -TRWV- Teil 1: Planung.  
c) DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)  
d) DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Gebäuden).  
ii. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das gesamte Wohngebiet eine Löschwassermenge von 481T13h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.  
iii. Hierbei ist bei der Erschließung darauf zu achten, dass die Abstände zwischen den Hydranten gemäß DVGW und AGBF unter 150 m betragen muss, d.h. im Abstand von maximal 75 m muss zu jedem Gebäude ein Hydrant erreichbar sein. Anderfalls müssen auf den Grundstücken jeweils weitere Hydranten geplant und gebaut werden.  
iv. Für die notwendigen Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken und-Gebäuden sind die §§ 7 und 15 der Landesbauordnung (LBOauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1999 zu beachten. Hierbei ist Voraussetzung, dass jede Gemeinde gemäß dem § 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Feuerwehrrverordnung (FwVO) vom 21. März 1991 Fahrzeuge nach den örtlichen Erfordernissen entsprechend vorhält.  
v. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle müssen zur Erschließung für Gebäude bis zu der Gebäudeklasse 5 notwendige Zugänge über das entlang des bestehenden Straßennetzes liegenden Grundstück gebaut und öffentlich-rechtlich gesichert werden.  
vi. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 sowie für alle Gebäude, deren Eingänge mehr als 50 m von bestehender Straßennetze entfernt liegen, ist jeweils eine Feuerwehrtzuffahrt der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021, Rheinland-Pfalz), über die an der Straße liegenden Grundstücke vorzusehen. Feuerwehrtzuffahrten und notwendige Aufstellflächen müssen ebenfalls öffentlich-rechtlich gesichert werden.

# Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss für Verfahren gem. § 13 BauGB § 1 Abs. 3 und 8, § 2 Abs. 1, § 8 Abs. 2 Satz 1 od. Abs. 3 BauGB	12.12.2018
2. Änderung der Verfahrensform, Aufstellungsbeschluss Regelverfahren § 1 Abs. 3 und 8, § 2 Abs. 1, § 8 Abs. 2 Satz 1 od. Abs. 3 BauGB	28.09.2022
3. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	13.10.2022
4. Billigung des Planentwurfs mit Begründung und Festlegung des Untersuchungsumfangs und des Detaillierungsgrades der Belange für die Umweltprüfung (Scoping) § 2 Abs. 4 Satz 2 und 5, § 2 Abs. 3, § 2a Nr. 1 BauGB	28.09.2022
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	01.12.2022 bis einschließlich 03.01.2023
6. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bekanntmachung am 24.11.2022) § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	01.12.2022 bis einschließlich 03.01.2023
7. Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Einseitigkeit in den Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht (inkl. Umweltprüfung und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) § 2a, § 1a Abs. 3, § 2 Abs. 4, § 3, Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB	23.11.2023
8. Auslegungsbekanntmachung	23.11.2023
9. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angaben darüber, welche umweltbezogene Informationen bereits vorliegen und mit Hinweis auf formale Präklusion § 3 Abs. 2 Satz 2, § 4a Abs. 2, § 4a Abs. 6 BauGB	21.12.2023
10. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB 05.01.2024 (durch Korrektur 19.01.2024) bis einschließlich 07.03.2024	
11. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2, § 4a Abs. 6 BauGB 05.01.2024 bis einschließlich 07.03.2024	
12. Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB	27.11.2024
13. Satzungsbeschluss und Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 BauGB	
Gau-Algesheim, den _____	(Bürgermeister)
14. Mitteilung der Abwägungsergebnisse gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB	
Gau-Algesheim, den _____	(Bürgermeister)
15. Ausfertigung der Satzung	
Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planurkunde vom Oktober 2024 textlichen Festsetzungen, und Satzung, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.	
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und im Amtsblatt der Stadt Gau-Algesheim veröffentlicht.	
Gau-Algesheim, den _____	(Bürgermeister)
16. Bekanntmachung, Inkrafttreten § 10 Abs. 3 u. 4, § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB	
Der Bebauungsplan ist am _____ im Amtsblatt Nr. _____ mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.	
Gau-Algesheim, den _____	(Bürgermeister)



**Bebauungsplan "Im Klopp"**

**Satzungsfassung**

Bearbeitet: lgr/hil      Zeichnung: mst\_rsc      Maßstab: 1:1000      Layout: 841 x 1379      Datum: 13.02.2025

Enviro-Plan GmbH  
Hauptstraße 34, 55571 Odenheim  
Tel: 06755 2008-0, Fax: -750  
E-Mail: info@enviro-plan.de  
Internet: www.enviro-plan.de