

# Bebauungsplan „Im Klopp“

## Textliche Festsetzungen

Stadt: **GAU-ALGESHEIM**  
Verbandsgemeinde: **GAU-ALGESHEIM**  
Landkreis: **Mainz-Bingen**

Gau-Algesheim, den .....

.....  
Michael König  
Stadtbürgermeister (Dienstsiegel)

Verfasser: **Nadine Müller, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung**  
**Lucas Gräf, B.Sc. Ing. Raumplanung**  
**Henrik Illing, B.Sc. Raumplanung**  
**Martin Müller, Stadtplaner / B. Sc. Raumplanung**

## **Textliche Festsetzungen „Im Klopp“**

### **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

- Schank- und Speisewirtschaften

sind gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO in den WA1 und WA2 nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- 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, MWD2)

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 maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb im WA1 und MDW1 auf zwei sowie im WA2, MDW2 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 Eckgrundstücken 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, Satellitenschüsseln, 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 Maximalhöhe festgesetzt, Überschreitungen von max. 1,0 m werden lediglich für technische Dachaufbauten zugelassen.

Die First- und Traufhöhen sind entsprechend dem Planeinschrieb in der Planzeichnung als Höchstmaße festgesetzt.

##### Grund- und Geschossflächenzahl (§ 19-20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind entsprechend dem jeweiligen Planeinschrieb festgesetzt.

### Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten im wird 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. § 22-23 BauNVO)**

#### Bauweise

Gebäude 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 Naturhaushalt erzeugt, 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 Anzucht und dem Anbau von Gartenpflanzen für den 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 bestehende 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 Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische 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 überdachte Stellplätze sind mindestens 3 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Garagen und überdachte 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 Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Car-Sharing-Plätze, E-Ladesäulen, 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, Freisitze und Grundstückszufahrten sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine) auszuführen. Der Abflussbeiwert 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 Regenabflussrinnen an Bestandsgebäuden. Bei Bestandsgebäuden können ausnahmsweise auch kleinere Regenwassersammelbehälter zugelassen werden, die sich nur auf den geänderten, erweiterten oder erneuerten Bereich beschränken.

Bauliche Anlagen mit einer Dachfläche von weniger als 10 m<sup>2</sup> oder mit einem begrünten Flachdach sind von dieser Regelung ausgenommen.

#### V1 - Minimierung von Versiegelung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Freisitze, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen genutzt werden, zu begrünen und mit gebietstypischen 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 nur solche Lampen zu verwenden, die eine Lichtabstrahlung nach oben verhindern (keine Kugelleuchten, o.Ä.).

### **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 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche 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 Bestandspflanzungen ergänzen 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 Pflegeschnitte sind zulässig.

Die Pflanzliste (Hinweise) ist zu beachten. Das Nachbarrechtsgesetz ist einzuhalten.

Bestandspflanzungen durch Sträucher oder Bäume innerhalb des Pflanzstreifens sollen erhalten bleiben. Eine Entfernung ist nur zulässig, wenn anschließend das Pflanzgebot erfüllt wird.

An das Pflanzgebot ist sich insbesondere dann zu halten, wenn in diesem Bereich Gartenneugestaltungen vorgesehen sind.

### **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 kranke Bäume sind standortnah und gleichwertig zu ersetzen.

## **Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)**

---

### **Doppelhäuser**

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung der einzelnen Haushälften aufeinander abzustimmen. Dabei sind besonders die Punkte Erdgeschosshöhe, Trauf- und Gebäudehöhe, Dachform und -neigung sowie Fassadenmaterial zu beachten.

### **Dachgestaltung**

Flachdächer bis 10° Neigung sind zulässig, wenn sie durch eine Dachbegrünung von mindestens 75% bedeckt werden. Die Nutzung von Solarenergie schließt eine Dachbegrünung 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 Dachbegrünung 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, Lavamulch und anderes) sowie Kunststoffmaterialien (z.B. Kunstrasen und anderes), die nicht pflanzlichen Ursprung sind, sind nicht zulässig. Offene Steinaufschüttungen zur Gartengestaltung sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn diese als artenreiches Biotop angelegt werden und eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten.

### **Anzahl der Stellplätze**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Gau-Algesheim in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Nach aktuellem 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

### **V8 – Einfriedungen**

Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, im nicht überbaubaren Bereich zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bei Einfriedungen mit einem massiven Mauer- oder Betonteil ist eine Höhe von bis zu 0,80 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe. Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Werden Hecken als Einfriedung an den sonstigen Grundstücksgrenzen genutzt, dürfen diese eine Höhe von bis zu 2,50 m erreichen. Höhenbezugspunkt ist hier jeweils die natürliche Geländehöhe.

### **Werbeanlagen und Antennen**

Antennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Auf die entsprechenden Ausführungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz wird verwiesen.

## **HINWEISE**

---

### **Pflanzliste**

Die aufgeführte Pflanzenliste stellt eine Auswahl der wichtigsten Arten im Herkunftsgebiet „Oberrheingraben“ dar. Die Liste ist nicht abschließend. Hierbei ist die Verwendung von möglichst gebietseigenen Gehölzen für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl entscheidend.

#### Sträucher

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

<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter-Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

### **Schutzgut Pflanzen**

#### V10 - Maßnahmen zum Pflanzenschutz

Rückschnittarbeiten an oberirdischen Pflanzenteilen oder Wurzeln sind nach Vorgaben der aktuell gültigen ZTV–Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) bzw. nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Zu erhaltende Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. RAS-LP4 zu schützen.

### **Schutzgut Tiere**

#### V4 - Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel

Unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG für die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches kann das baubedingte Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für alle an Gehölze gebundenen Brutvogelarten vermieden werden. Dementsprechend sind Gehölzentfernungen ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Die Gehölze sind vor der Rodung im unbelaubten Zustand auf Höhlen und Spalten mit Habitatpotenzial für Vögel zu kontrollieren. Bei Rodung von Habitatbäumen mit Baumhöhlen oder -spalten ist zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes 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 Höhlen und Spalten mit Habitatpotenzial auf Fledermäuse von einer Fledermaus-Fachkraft zu kontrollieren. Sofern die Bäume keine geeigneten Höhlen oder Spalten aufweisen, ist eine Fällung während der gesetzlichen Rodungszeiten zulässig.

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 Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden kann.

Sollten auch Quartiere mit Winterquartierpotenzial 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 Habitatbäumen mit Baumhöhlen oder -spalten ist zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes 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 Bautätigkeiten haben im Hinblick auf baubedingte Tötungen außerhalb der Wander-, sowie Reproduktions- und Aufzuchtphase planungsrelevanter 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 Bau- oder Abrissvorhaben ist grundsätzlich eine fachkundige Person (Ökologe) hinzuzuziehen, die das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial einschätzt und wenn nötig entsprechende Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen konzipiert. Ggf. sind die Abrissarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten des FFH-Anhangs IV sind durch vorgezogenen Ausgleich gleichwertig zu ersetzen. Dies betrifft u.a. natürliche und künstliche Quartiere an Gebäuden.

### **Schutzgut Wasser**

#### Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalte-einrichtungen 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 Einrichtung von Versickerungsanlagen hat unter Beachtung des DWA-Regelwerks – Arbeitsblatt DWS A 138 zu erfolgen. Die Errichtung von Versickerungsanlagen innerhalb von Rutschungsgebieten wird als unzulässig betrachtet.

#### SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

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 zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern die Errichtung von Zisternen für die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung (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/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.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen 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 durchzuführen. 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, EBV). 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 Bodenverdichtungen erheblich erhöht ist (Verzicht auf Befahren zu nasser Böden). Die Fachnormen (insb. DIN 18915) sowie die gesetzlichen Vorschriften hierzu sind zu beachten.

Sollten dennoch Bodenverdichtungen hervorgerufen werden, so sind diese spätestens zum Abschluss der Bauarbeiten fachgerecht durch (Tiefen-) Lockerung wieder zu beseitigen. Dies sollte

alle nicht bebauten oder befestigten Grundstücksflächen, innerhalb und außerhalb der Projektfläche, umfassen.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).

Die SGD Süd weist darauf hin, dass sich im Bereich des Plangebiets bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/ schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/ Verdachtsflächen und/ oder Altablagerungen befinden können und das vorliegende Kataster somit Lücken aufweisen kann. Der mitgeteilte 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 (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird 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 (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasser-wirtschaft, 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.

#### Landesarchäologie (GDKE Rheinland-Pfalz)

Aus dem betroffenen Areal 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 Verursacher-prinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme.

### **Netze**

#### Verkehrsflächen/ Nahwärmenetz/ 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 Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme "Ingelheim". Inhaberin 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://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

### **Kindertagesstättengesetz**

Die Sicherstellung zur Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des Kindertagesstättengesetzes 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 all-gemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz, LBKG) vom 2. November 19881 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 (Trinkwasserverteilung) Technische Regel Wasserverteilungsanlagen -TRWV- Teil1: Planung;
  - c) DVGW- Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)
  - d) DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).
- ii. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das gesamte Wohngebiet eine Löschwassermenge von 481T13/h 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. Andernfalls 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 (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 zu beachten. Hierbei ist Voraussetzung, dass jede Gemeinde gemäß dem § 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Feuerwehrverordnung (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 3 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 vom bestehenden Straßennetz entfernt liegen, ist jeweils eine Feuerwehrezufahrt gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021, Rheinland-Pfalz), über die an der Straße liegenden Grundstücke vorzusehen. Feuerwehrezufahrten und notwendige Aufstellflächen müssen ebenfalls öffentlich-rechtlich gesichert werden.