

# Bebauungsplan „Im Klopp“

## Begründung

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**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 PLANUNGSANLASS</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VORGABEN</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Einfügung in die Gesamtplanung	6
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm	6
2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	7
2.2.3 Flächennutzungsplan	8
2.2.4 Bebauungsplan	9
2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus	9
<b>3 BESTANDSANALYSE</b>	<b>13</b>
3.1 Bestehende Nutzungen	13
3.2 Erschließung	13
3.3 Gelände	13
3.4 Starkregen	14
3.5 Angrenzende Nutzungen	15
<b>4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b>15</b>
4.1 Grundzüge der Planung	15
4.2 Erschließung	15
4.3 Entwässerung	15
4.4 Immissionsschutz	16
4.5 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz	16
<b>5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	18
5.5 Verkehrsflächen	19
5.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	19
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
5.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
5.9 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	20
5.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
5.11 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	21

---

<b>6</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>22</b>
6.1	Doppelhäuser	22
6.2	Dachgestaltung	22
6.3	Vorgärten und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	22
6.4	Anzahl der Stellplätze	22
6.5	Einfriedungen	22
6.6	Werbeanlagen und Antennen	22

---

## **1 PLANUNGSANLASS**

---

Die Stadt Gau-Algesheim unterliegt aufgrund der Zugehörigkeit zur Metropolregion Rhein-Main einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig sind die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der eingebetteten Lage und den damit verbundenen natürlichen Grenzen nach außen hin stark eingeschränkt.

Um dem damit verbundenen Siedlungsdruck nachzukommen, sollen Möglichkeiten zur behutsamen Nachverdichtung in einem Teil der Stadt ermöglicht werden. Gleichzeitig können so bestehende Strukturen gesichert und zukünftige Entwicklungen insgesamt gesteuert werden. Das Plangebiet hat sich aus dem Bebauungsplan „Im Klopp“ aus dem Jahre 1954 heraus entwickelt, der jedoch nie Rechtskraft erlangt hat, sodass hier allgemeiner Regelungsbedarf besteht.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die vorhandene Bebauung, als auch die Nachverdichtung unter hohe ökologische Anforderungen zu stellen. Dabei soll das Gebiet sämtliche Umweltgüter bestmöglich schützen und mit der Bebauung in Einklang bringen. Dem Klimaschutz ist dabei ebenso Rechnung zu tragen wie dem Wasserhaushalt, der Biodiversität, dem Bodenschutz oder der Klimaanpassung.

Ein erster Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Im Klopp“ wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 12.12.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Hier wurde das Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt, welches durch erneuten Aufstellungsbeschluss am 28.09.2022 zum Regelverfahren inkl. Umweltbericht geändert wurde.

Zudem haben bereits mehrere Bürgerinformationsveranstaltungen stattgefunden, in denen die Anwohner bezüglich der Planungsabsicht informiert wurden.

## **2 PLANGEBIET UND VORGABEN**

---

### **2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil Gau-Algesheims südlich des festgesetzten Sanierungsgebietes und beinhaltet die folgenden Flurstücke:

Nrn. 610/7, 612/3, 612/4, 616/3, 619/5,

668/1, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 697 (teilweise, Ernst-Ludwig-Str.),

711/1, 711/2, 712, 713, 714, 718, 719, 720, 721, 722/1, 722/2, 723, 724 (Jahnstr.), 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734/1, 734/2, 735, 736, 737, 738, 739/1, 739/2, 740, 741, 742, 743 (Peter-Bischof-Str.), 744 (teilweise, Kirchstr.),

768/1, 768/2, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778/1, 778/2, 779 (Peter-Bischof-Str.), 781, 782, 783, 784/1, 784/2, 785, 786, 787 /Ernst-Ludwig-Str.), 788/2, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799,

800, 801, 802 (Kirchstr.), 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 813/1, 834/1, 834/3, 834/4, 834/5 und 838.







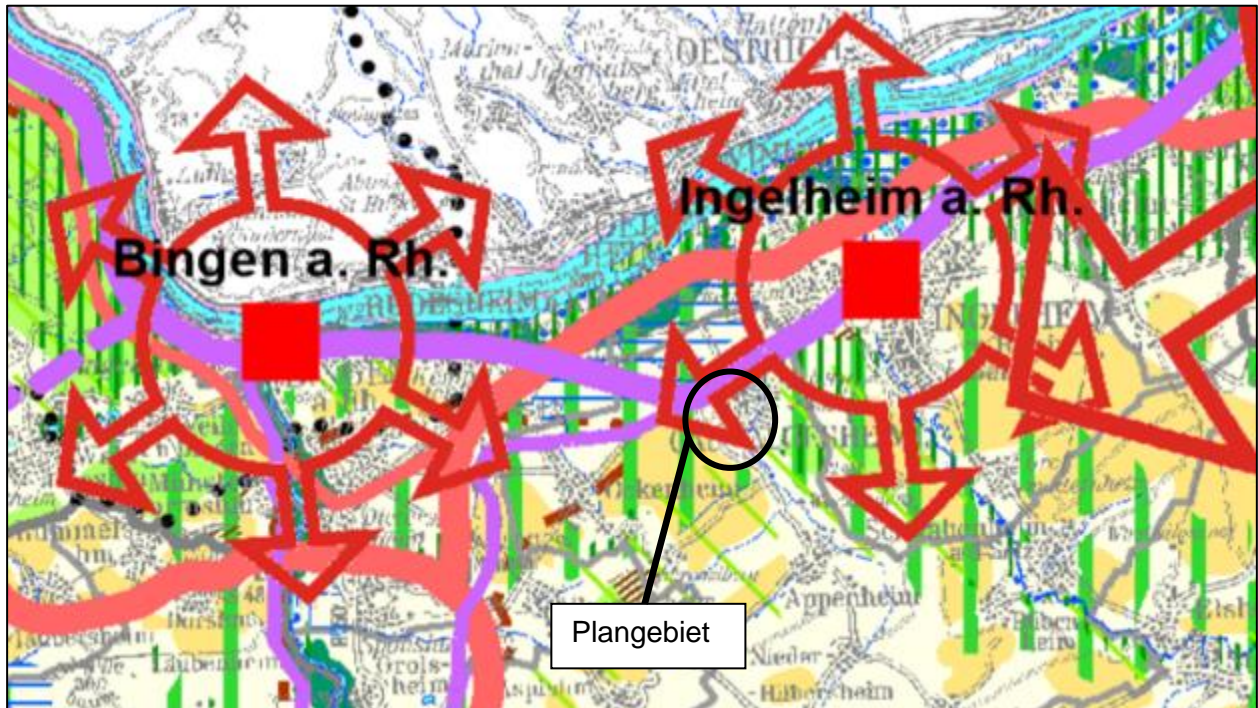


Abb. 3 Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen LEP IV RLP 2008

### 2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Nach Karte 1 des regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe liegt Gau-Algesheim im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. In der Karte 2 des ROP ist Gau-Algesheim als kooperierendes Grundzentrum im europäisch-metropolitanen Verflechtungsraum ausgewiesen. Zusätzlich wird Gau-Algesheim im Ziel 15 i.V.m. Anhang 1 des ROP die besondere Funktion Wohnen zugeschrieben und hat damit der Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum für die nähere Region zu sorgen. Außerdem wird in Ziel 23 nochmals auf den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung hingewiesen: „Die quantitative Flächeninanspruchnahme ist bis zum Jahr 2025 regionsweit zu reduzieren. Außerdem ist die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.“

Die Plandarstellung weist für das Plangebiet lediglich Wohnen aus. Weitere, ergänzende Darstellungen sind nicht vorhanden.



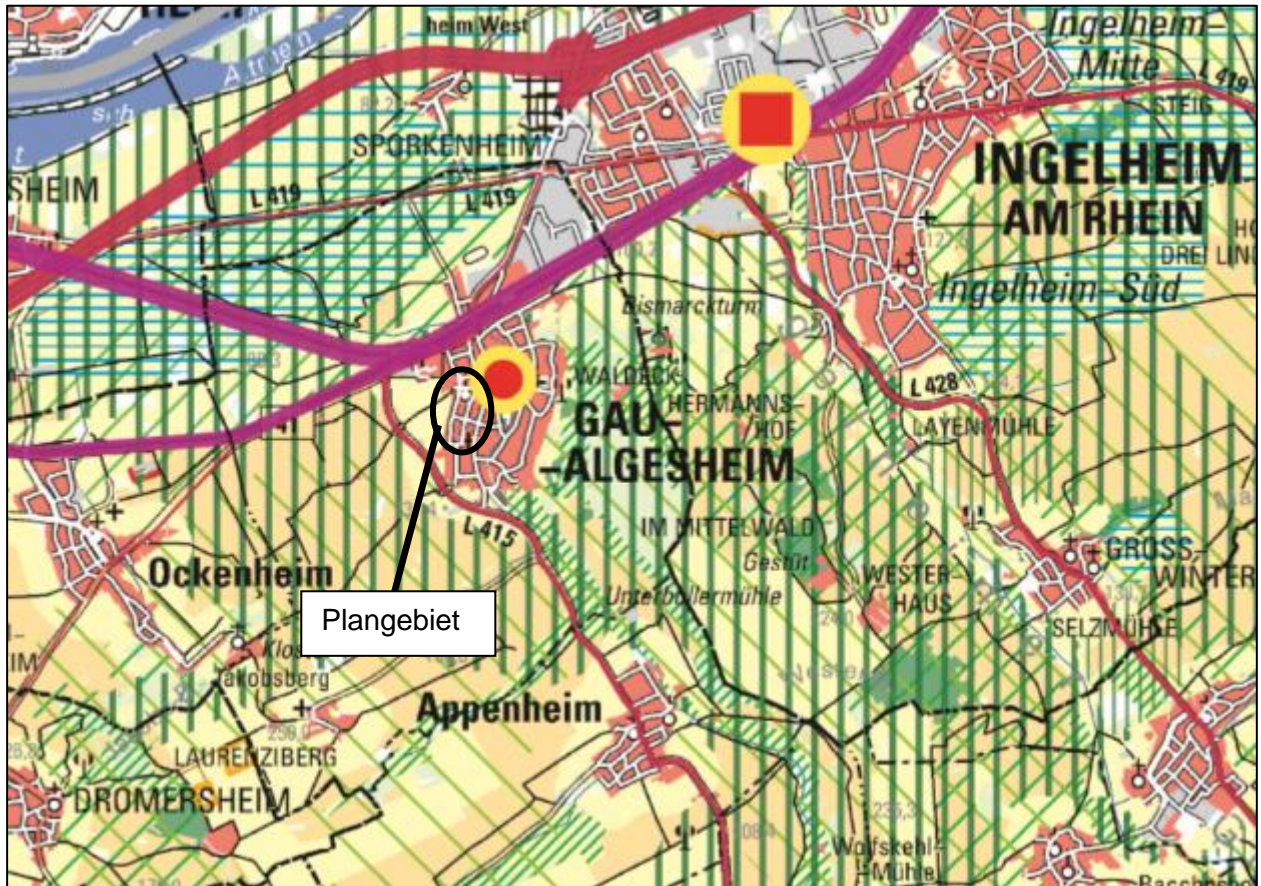


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Regionalplan Rheinhessen-Nahe 2014

Gemäß der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe steigt die Bevölkerung in Gau-Algesheim bis zum Jahr 2030 um etwa 250, woraus sich ein Bedarf an Wohneinheiten für 15 Jahre ableiten lässt. Weiterhin wird ein Wohnbauflächenbedarfswert von 14,9 ha für 15 Jahre alleine innerhalb des Stadtgebietes angegeben (gesamte VG: 32 ha), bei verbleibenden Wohnbauflächenreserven von 22,0 ha innerhalb der gesamten Verbandsgemeinde. Eine geregelte Nachverdichtung im Innenbereich kann somit zur Deckung des zukünftigen Wohnraumbedarfs beitragen.

### 2.2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen aus. Dies deckt sich mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, die überall, mit Ausnahme im Südosten, vorgenommen wird. Südlich angrenzend befindet sich gemäß der Darstellung des FNP ein Dorfgebiet, welches in Teilen auch im Plangebiet liegt. In diesem Bereich ist durch die vorliegende B-Planaufstellung ein Dorfgebiet vorgesehen. Im Übergangsbereich sieht der Bebauungsplan ein dörfliches Wohngebiet (MDW, Mischbaufläche) vor. Dieses entspricht zwischen der Kirchstraße, Peter-Bischof-Straße und Appenheimer Straße nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche). Da das MDW dem Wohnen dient aber auch landwirtschaftliche Nutzungen (im Nebenerwerb) zulässt, kommt es von allen Mischbauflächen den Wohnbauflächen am nächsten. Diese Abstufung entspricht zudem der Nutzungssystematik der Baunutzungsverordnung, die eine entsprechende Abstufung der Gebietsarten aus Immissionsschutzgründen vorsieht. Die Ausweisung des MDW erfolgt zudem vor allem, um den Bestand (Nebenerwerbslandwirtschaft) zu sichern. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig, der FNP kann in diesem Bereich nachträglich berichtigt werden. Nördlich des Plangebietes befinden sich angrenzend Flächen für den Gemeinbedarf. Im Osten liegen weitere Wohnbauflächen. Westlich



schließen Landwirtschaftsflächen an. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

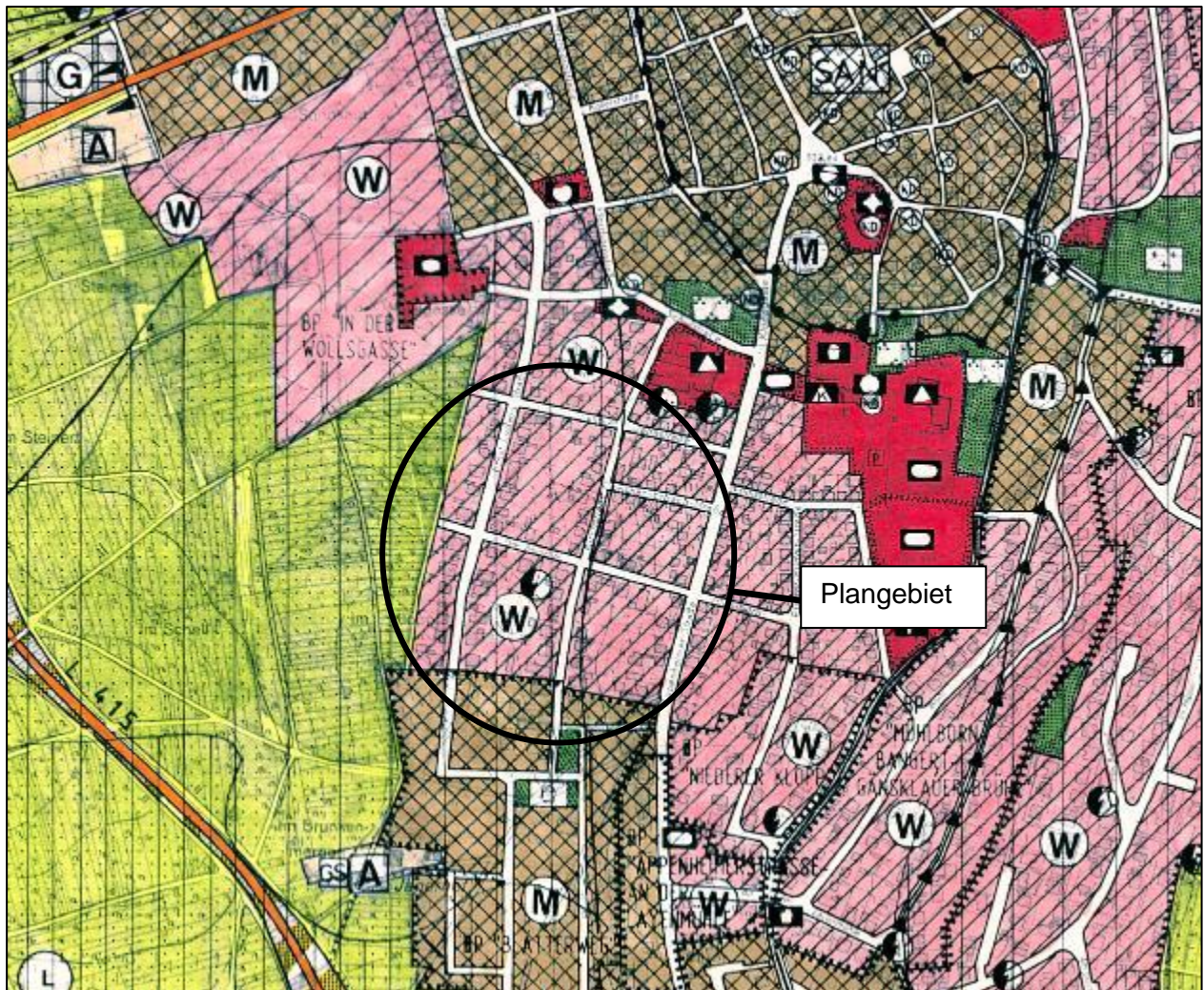


Abb. 5: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan

### 2.2.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt bereits der Bebauungsplan „Im Klopp“ aus dem Jahr 1954 vor. Dieser wurde nie ausgefertigt und erlangte somit auch keine Rechtskraft. Es wurden dennoch auf Grundlage des Bebauungsplanes Baugenehmigungen ausgesprochen, sodass sich die bestehende Bebauung überwiegend an die dort vorliegenden Vorgaben hält.

### 2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus

Der Geltungsbereich liegt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Rheinhesisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2). Gemäß § 1 Abs. 2 RVO sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes. Darüber hinaus grenzen keine weiteren Landschaftsschutzgebiete an.



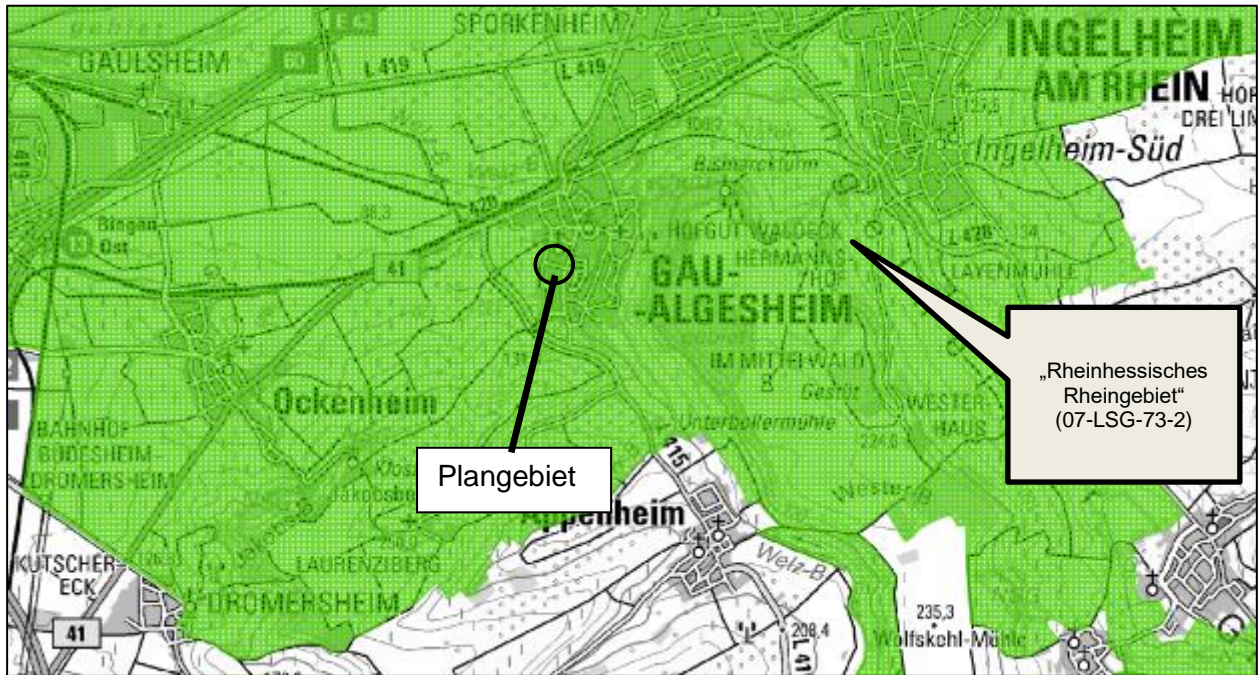


Abb. 6: Landschaftsschutzgebiete, Plangebiet schwarz umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.10.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Im weiteren Umfeld befinden sich weitere Schutzgebiete.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ (VSG-6014-401) liegt ca. 900 m nordöstlich des Geltungsbereichs. In knapp 3 km nördlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Rheinniederung Mainz-Bingen“ (FFH-5914-303).

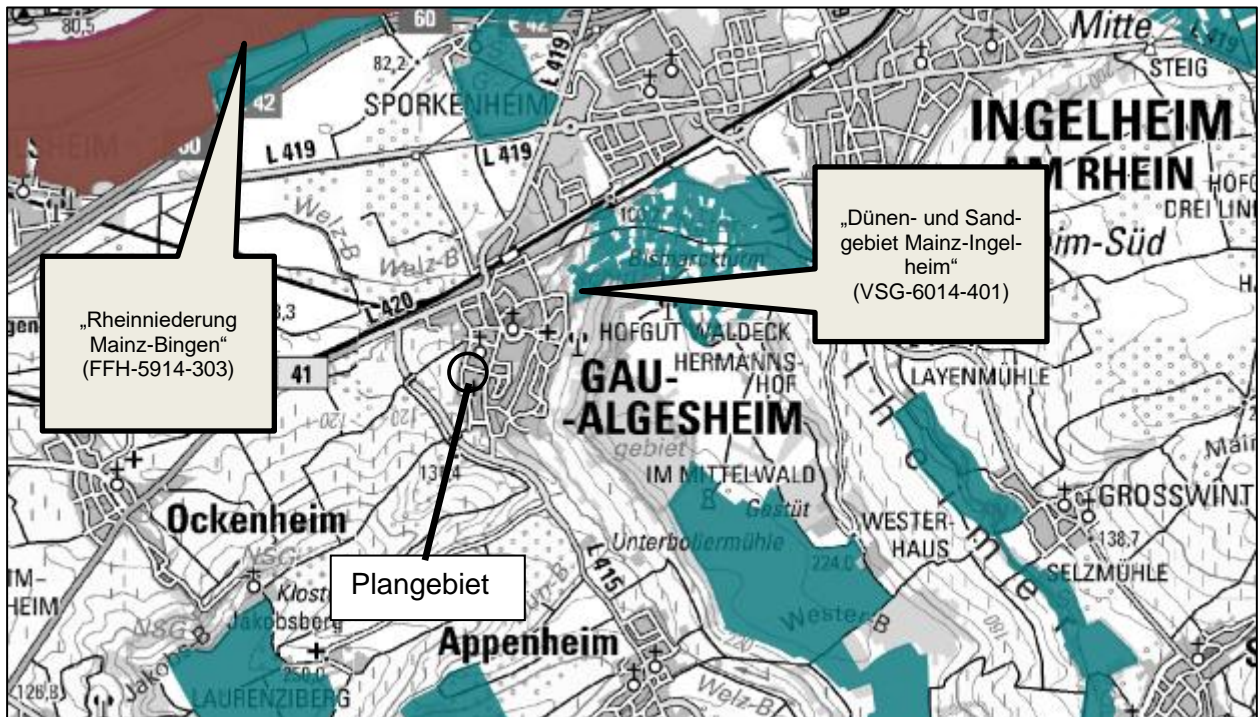


Abb. 7: FFH- und Vogelschutzgebiete, Plangebiet schwarz umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.10.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz



Ebenfalls in 3 km nördlicher Richtung befindet sich das einzige Ramsargebiet in Rheinland-Pfalz „Fulder Aue – Ilmen Aue“ (NSG-7339-056).

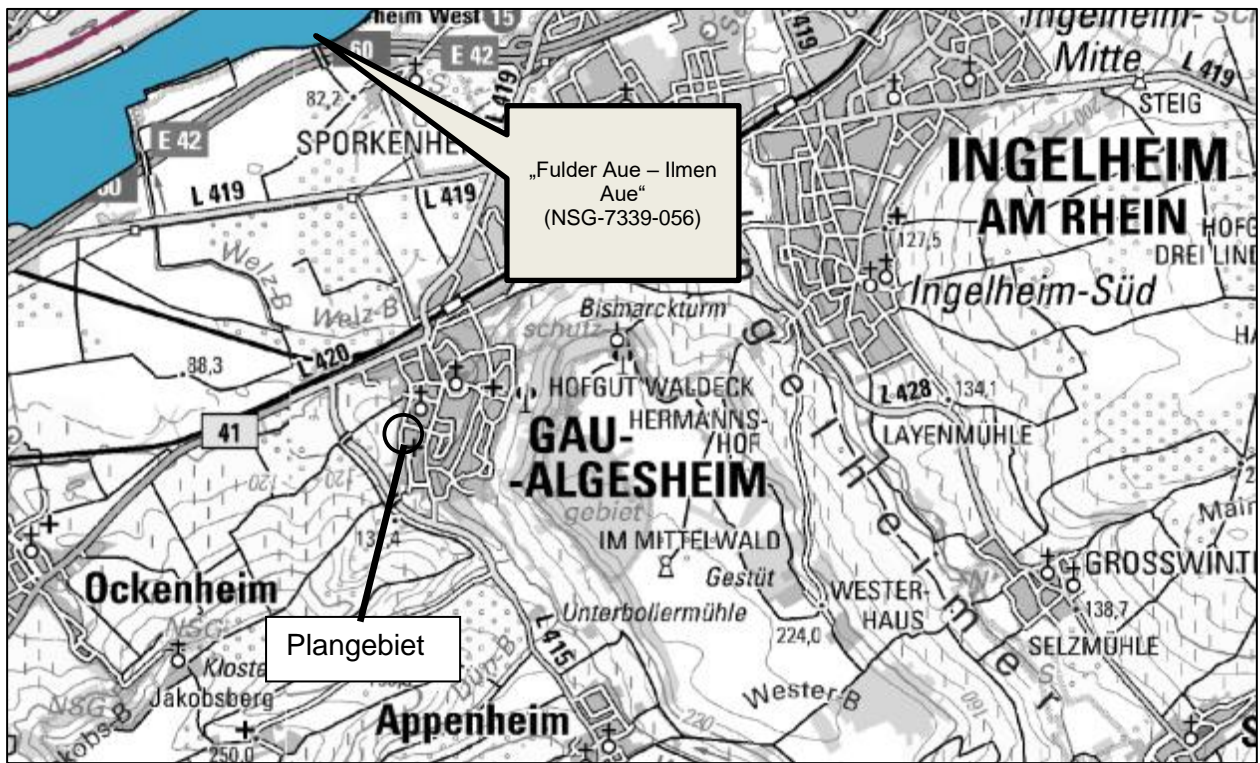


Abb. 8: Ramsarschutzgebiete, Plangebiet schwarz umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.10.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Etwa 800 m nordöstlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Nordausläufer Westerberg“ (NSG-7339-081). Weiterhin liegt südlich hiervon das Naturschutzgebiet „Gau-Algesheimer Kopf“ (NSG-7339-079).



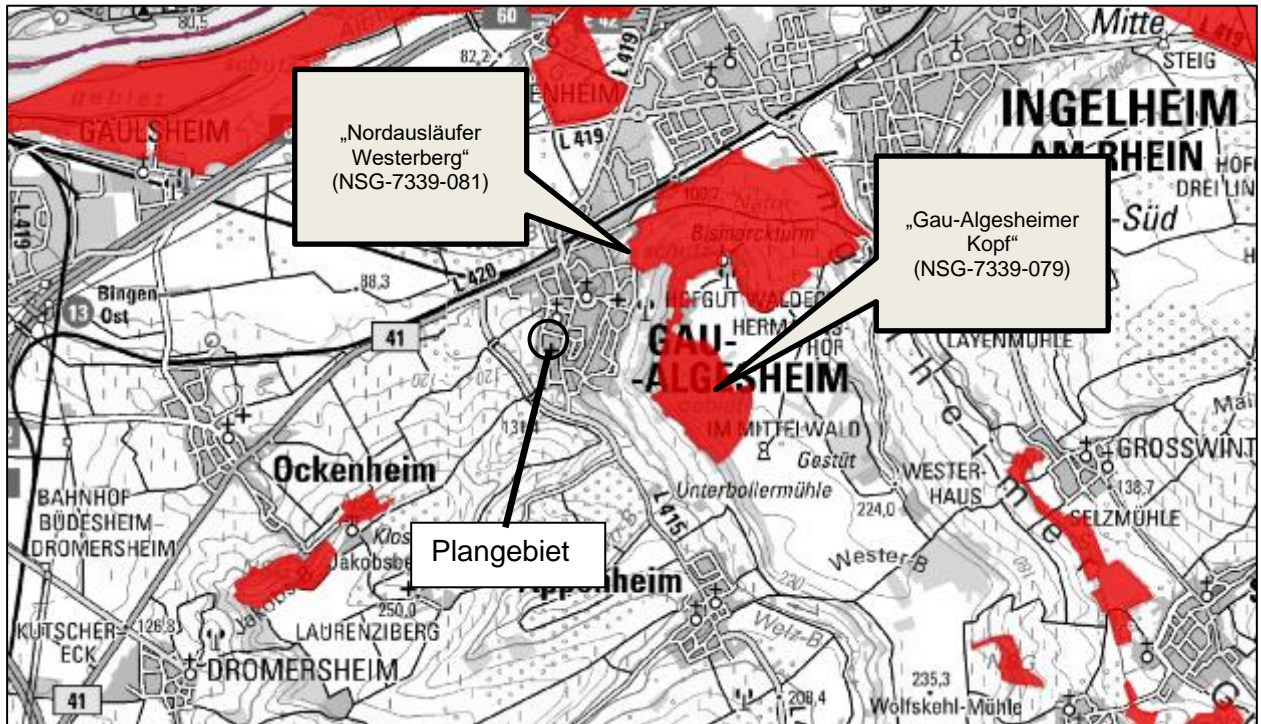


Abb. 9: Naturschutzgebiete, Plangebiet schwarz umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.10.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Die „Kastanie in der Grabenstraße in Gau-Algesheim“ (ND-7339-052) ist in etwas über 100 m nordöstlicher Richtung das nächstgelegene Naturdenkmal.

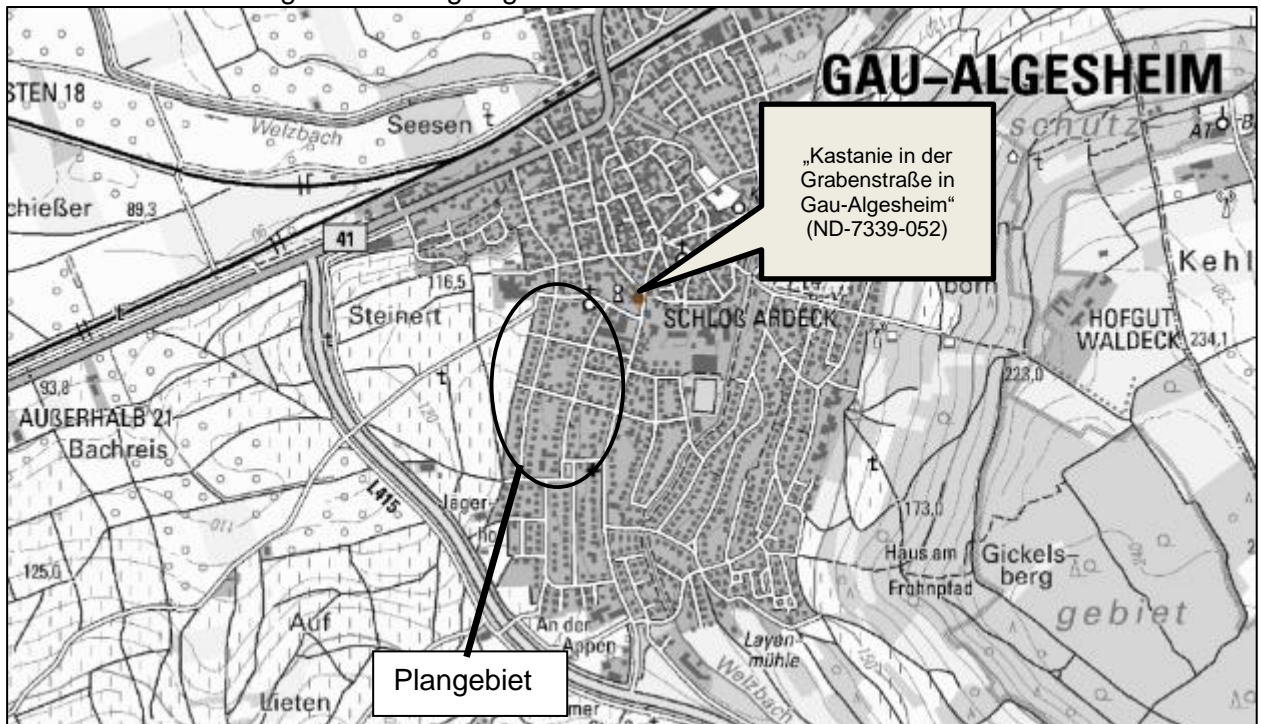


Abb. 10: Naturdenkmale, Plangebiet schwarz umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.10.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Das nächstgelegene nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Tiefenlandbach“ (BT-6014-1158-2006) befindet sich in etwa 700 m südöstlicher Richtung.

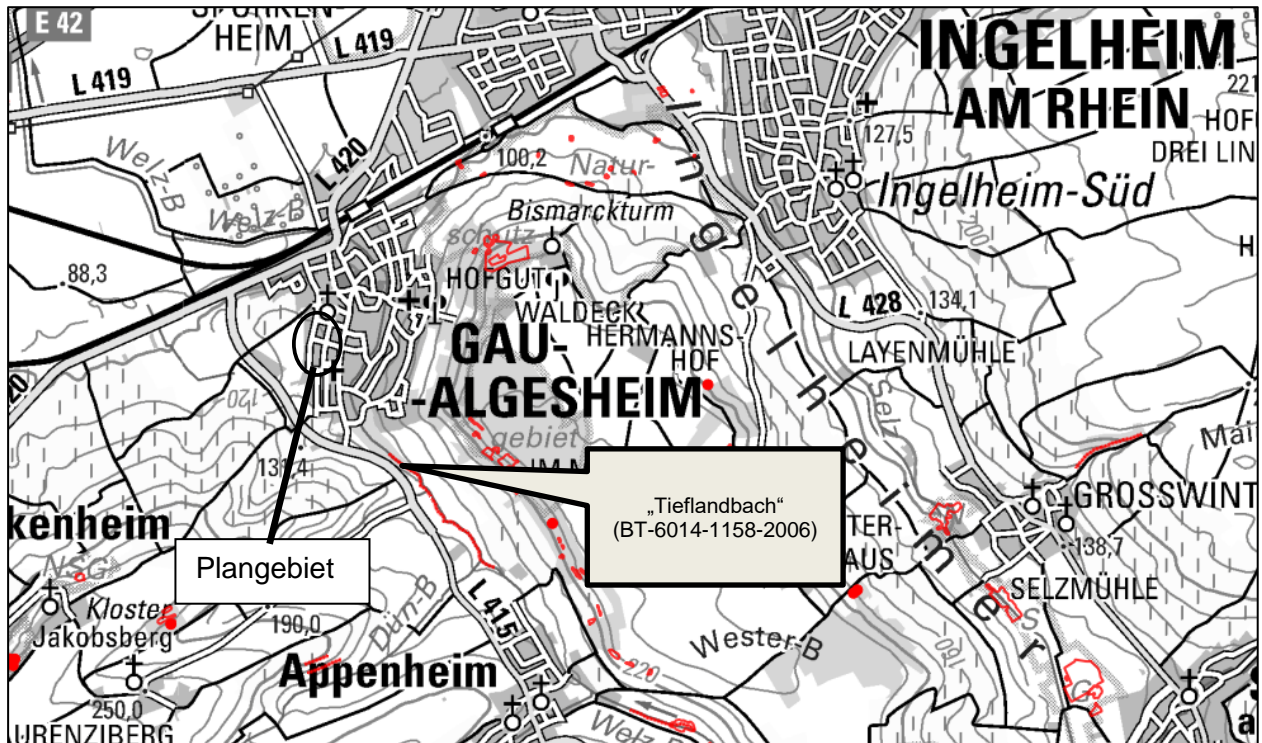


Abb. 11: gesetzlich geschützte Biotope (nach § 30 BNatSchG), Plangebiet schwarz umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.10.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

### 3 BESTANDSANALYSE

#### 3.1 Bestehende Nutzungen

Die überwiegende Nutzung im Gebiet besteht aus Wohnen. Die bestehenden Wohngebäude sind vollständig mit einem bis zwei Vollgeschossen hergestellt. Dabei sind Einfamilienhäuser ebenso präsent wie auch Mehrfamilienhäuser und vereinzelte Doppelhäuser. Die Gebäudehöhen sowie Grundfläche und Kubatur weisen große Unterschiede auf und führen insgesamt zu einer vergleichsweise diversen Struktur innerhalb des Gebietes.

Neben Wohnnutzungen liegen innerhalb des Plangebietes u.a. zwei Zahnarztpraxen, ein Bauingenieursbüro, ein Architekturbüro, das evangelische Pfarramt, ein Kosmetikstudio sowie ein Weingut.

#### 3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird von mehreren Straßen bereits erschlossen. In Ost-West Richtung liegen die Jahnstraße und die südlicher gelegene Peter-Bischof-Straße. Von Nord nach Süd durchlaufen die Ernst-Ludwig-Straße im Westen und die Kirchstraße im Osten den Geltungsbereich. Weitere Erschließungsinfrastrukturen (Strom, Kanal, Telekommunikation) sind ebenfalls bereits vorhanden. Ob die bestehende Infrastruktur durch Aufstellung des Bebauungsplanes auch unverändert in Zukunft genutzt werden kann, ist im Laufe des Verfahrens zu klären.

#### 3.3 Gelände

Das Gelände weist in Richtung Nordwesten ein geringfügiges Gefälle auf. Gleichzeitig fällt das Gelände im mittleren Planbereich in West-Ost-Richtung zur Appenheimer Straße hin stärker ab.



Der westliche Teil bis zur Kirschstraße befindet sich innerhalb eines vermuteten Hangrutschgebietes.

### 3.4 Starkregen

Innerhalb des Plangebietes liegt gemäß Starkregengefährdungskarte des Landesamtes für Umwelt ein Gefährdungspotenzial vor. Das Gefährdungspotenzial besteht insbesondere bei extremen Starkregenereignissen mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI10).

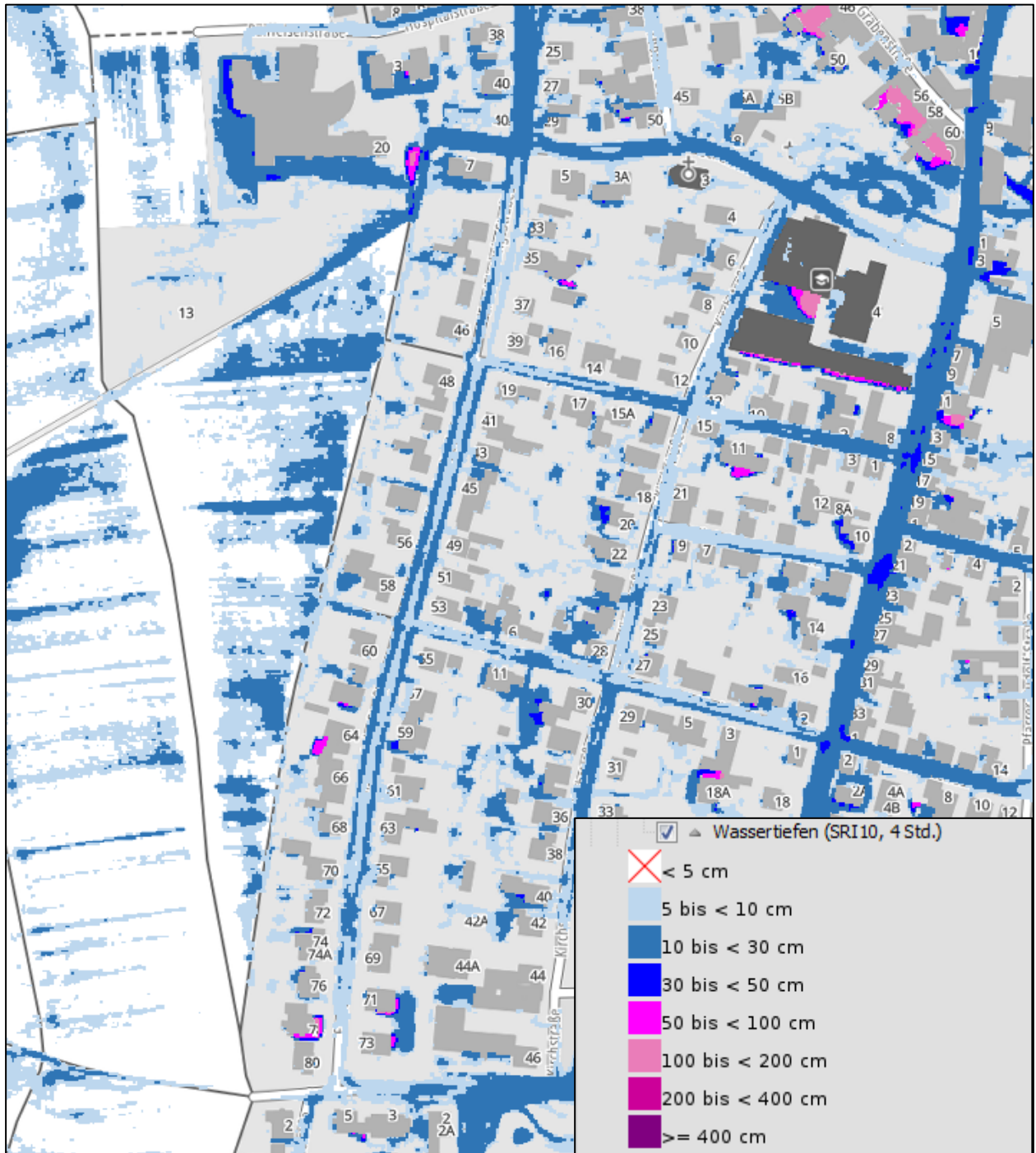


Abb. 12: extremer Starkregen (Wassertiefen, SRI10, 4 Std.), Landesamt für Umwelt <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Zugriff am 13.09.2024



Die zu erwartenden Wassertiefen liegen bei 10 bis < 30 cm, kleinteilig auch bei 50 bis < 100 cm. Durch bauseitige Maßnahmen können Überflutungen der Gebäude bzw. Keller entsprechend vermieden werden.

### **3.5 Angrenzende Nutzungen**

Westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an. Nördlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen sowie die evangelische Gustav-Adolf-Kirche und die Realschule plus Christian Erbach. Östlich des Plangebietes verläuft die Appenheimer Straße mit dahinter liegenden Wohnnutzungen. Südlich des Plangebietes liegen ebenfalls Wohnnutzungen vor, die entlang der Kirchstraße von einem Weinhandel und einem Weingut ergänzt werden.

Nahe des Schloss Ardeck besteht für die Grundschule und umliegende Bebauungen ein Nahwärmenetz.

## **4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)**

---

### **4.1 Grundzüge der Planung**

Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, eine gesteuerte und geordnete Nachverdichtung in dem Gebiet zu ermöglichen. Dabei soll der Bestand in erster Linie gesichert und einer geordneten Regelung unterzogen werden um eine vernünftige Nachverdichtung an bestehenden Gebäuden sowie im hinteren Grundstücksbereich zu ermöglichen. Dazu gehören u.a. Aufstockungen, An- und Umbauten von und an bestehenden Gebäuden sowie Neubauten an die Bestandsbauten. Dem Bestandsschutz soll dabei besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden, weshalb dieser gegenüber Neuregelungen grundsätzlich Vorrang erhält. Ergänzt wird der Bestandsschutz durch einzelne Festsetzungen für neue Vorhaben. Durch den Bestandsschutz kann einerseits die Akzeptanz der Bevölkerung erhöht werden, andererseits werden Ressourcen geschont, da Neubauten und Abbrüche vermieden werden können.

Das Konzept verfolgt insgesamt eine umwelt- und klimaverträgliche Planung, in welcher neben der Möglichkeit einer Nachverdichtung zugleich die Energieeffizienz im Gebiet erhöht und der Eingriff in Natur, Wasserhaushalt und Boden minimiert werden soll.

Insgesamt soll die bauliche Struktur entlang der Stadtmitte verdichteter zugelassen und auch Aufstockungen in den Grenzen des Erhalts des Ortsbildes ermöglicht werden.

Da vereinzelte Gebäude bereits jetzt schon stark in den hinteren Grundstücksbereich hineinragen, würde hier nach Abriss nur eine gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bebauung möglich sein.

Das im äußersten Südosten des Geltungsbereichs gelegene Grundstück (Flurstück 619/5, 834/1, 834/5, 834/4) wird gem. der derzeitigen Nutzung festgesetzt, wobei bei einer Nutzungsänderung der Bebauungsplan greifen wird. Bei Erweiterungen sind die Belange der Nachbarschaft besonders zu berücksichtigen.

### **4.2 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz. Bei Bauvorhaben in zweiter Reihe ist die Erschließung über das entlang des bestehenden Straßennetzes liegenden Grundstücks zu sichern.

### **4.3 Entwässerung**

Die Grundstücke sind bereits an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Es hat hierzu bereits eine Vorabstimmung mit den VG-Werken stattgefunden. Demnach liegen im Plangebiet 300er Rohre, die für die Einleitung von Schmutzwasser durch die Planung voraussichtlich ausreichend dimensioniert seien. Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück selbst versickert oder

gedrosselt eingeleitet werden. Eine tiefergehende Prüfung des Sachverhalts ist zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Da keine Nutzungsänderung stattfindet und das Plangebiet bereits jetzt faktisch nahezu flächendeckend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist, ist mit keinen besonderen immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen durch die Planung zu rechnen. Einzige Ausnahme ist der landwirtschaftliche Betrieb im Süden, für den ein Dorfgebiet und in dessen Umgebung ein dörfliches Wohngebiet ausgewiesen wird. Durch den Bestandschutz sind aber auch hier keine Maßnahmen notwendig, solange keine höheren Immissionsbelastungen entstehen.

#### **4.5 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bestehende bauliche Strukturen, die durch Aufstellung des Bebauungsplanes einer geregelten baulichen Entwicklung und der Möglichkeit einer geordneten Nachverdichtung unterzogen werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das Gebiet stellt aufgrund der baulichen Struktur einen § 34 BauGB-Bereich (Innenbereich) dar. Ein Ausgleich ist deshalb nur insoweit erforderlich, wie zusätzliche bzw. neu geschaffene Baurechte durch die Planung entstehen. Ein Umweltbericht ist den Unterlagen beigelegt.

### **5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Allgemeines Wohngebiet**

Das Plangebiet wird entsprechend der derzeitigen Nutzungen nahezu vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Sicherung des Wohngebietes sowie zur Wahrung der Charakteristik werden die großflächigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Ebenso werden im WA1 und WA2 Anlagen für Verwaltungen vom Bebauungsplan herausgenommen, um im allgemeinen Wohngebiet unverhältnismäßige Pendler- und Besucherverkehre zu vermeiden. Gleiches gilt für die Schank- und Speisewirtschaften, welche gerade in den Abendstunden zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

##### **Dorfgebiet**

Das bestehende Weingut im Südosten des Geltungsbereiches wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt und ist somit auch in Zukunft weiter zulässig. Wenn Änderungen, Erweiterungen oder Erneuerungen vorgenommen werden, sind die Beeinträchtigungen auf die benachbarten Wohnnutzungen nicht zu verschlechtern. Beeinträchtigungen stellen dabei insbesondere zunehmende Lärm- oder Geruchsimmissionen dar. Eine Entwicklung wird, unter den vorgenannten Einschränkungen, dem Betrieb dadurch weiter ermöglicht. Wenn eine Nutzungsänderung erfolgt, sind diese nur soweit zulässig, wie sich die zukünftigen Nutzungen innerhalb der Grenzen der Festsetzungen des MD befinden. Im Dorfgebiet sind ausdrücklich landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 zulässig. Zu den Nutzungsänderungen können beispielsweise Verkaufsräume, Kelterräume oder Beherbergungsräume zählen. Dadurch wird der Charakter des Gebietes dauerhaft bewahrt.

Die Zulässigkeiten richten sich nach der BauNVO.

##### **Dörfliches Wohngebiet**

Das dörfliche Wohngebiet nördlich des Weinguts (Dorfgebiet) dient einerseits als Puffer, um eine Abschichtung der Nutzungen vom Dorfgebiet über das dörfliche Wohngebiet bis zum allgemeinen

Wohngebiet herzustellen und so insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in der Umgebung des Weingutes zu reduzieren. Andererseits sollen vorhandene landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gesichert werden. Weiterhin wäre durch die Festsetzung des dörflichen Wohngebiets angrenzend an das Dorfgebiet auch eine flächige Erweiterung des Weinguts nicht vollständig ausgeschlossen.

Die Zulässigkeiten richten sich nach der BauNVO.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen innerhalb der WA1/ MDW1 und WA2/ MDW2/ MD orientieren sich grundlegend am derzeitigen Bestand. Entlang der Appenheimer Straße (WA2, MDW2 und MD) werden aufgrund der topographischen Gegebenheiten und durch die Nähe zur Stadtmitte etwas höhere Trauf- und Firsthöhen zugelassen. Die zulässigen Höchstmaße mit einer Firsthöhe baulicher Anlagen von 11,0 m im WA1/ MDW1 und 12,0 m im WA2/ MDW2/ MD beziehungsweise mit einer Traufhöhe von 7,5 m im WA1/ MDW1 und 8,5 m im WA2/ MDW2/ MD sind bestandsorientiert und ermöglichen eine bauliche Entwicklung wie bisher entlang der Straßen. Da Flachdächer über dem Obergeschoss kein Dachgeschoss besitzen, wird deren Maximalhöhe mit der Traufhöhe gleichgesetzt. Die zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen dürfen nur bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn technische Dachaufbauten, bspw. für Solaranlagen, dies erfordern. Dadurch können die Dachflächen optimal ausgenutzt werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 und 1,2 für die allgemeinen und dörflichen Wohngebiete vermeiden eine zu starke Versiegelung und städtebauliche Verdichtung, halten jedoch Möglichkeiten zur Nachverdichtung offen. Die Werte orientieren sich zugleich an den Orientierungswerten für Wohngebiete der BauNVO. Die GFZ richtet sich dabei an der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und beträgt im WA1 und MDW1 das doppelte der GRZ (GFZ mit 0,8) und im WA2 und MDW2 das dreifache der GRZ (GFZ mit 1,2). Durch die Festsetzung von Werten an oder nahe der Orientierungswerte können neue Flächenausweisungen andernorts verringert werden. In Verbindung mit den Höhenfestsetzungen (Flachdach mit TH als Maximalhöhe) können städtebaulich nicht vertretbare Staffelgeschosse durch die GFZ von 0,8 vermieden werden.

Im Dorfgebiet wird eine etwas höhere GRZ von 0,6 festgesetzt, um eine effiziente Ausnutzbarkeit der Fläche des Weinguts zu ermöglichen und flächige Erweiterungen zu vermeiden. Die GFZ beträgt dabei das doppelte der GRZ. Beide Werte entsprechen den Orientierungswerten der BauNVO.

Die Zahl der Wohneinheiten wird einheitlich im gesamten Geltungsbereich auf drei festgesetzt. Dies erlaubt die gewünschte Nachverdichtung innerhalb des Quartiers, bewahrt gleichzeitig aber auch den bestehenden dörflichen Charakter. Zum Bestandsschutz der Mehrfamilienhäuser wurde für diese eine Abweichung der zulässigen Zahl an Wohneinheiten definiert.

## **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Sicherung der Gesamtstruktur hält die Baustruktur einen Abstand von 3,0 m zu den Straßenverkehrsflächen. Lediglich entlang der Christian-Erbach-Straße wird der Abstand reduziert, so dass die Baugrenze direkt an der Straße liegt. Die hier vorliegende Bebauung befindet sich fast ausschließlich auf der Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche, auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Auf eine Baulinie in diesem Bereich wird verzichtet, da auch zukünftig eine gewisse Flexibilität in diesem Bereich gewährt werden soll. Um eine Kleinteiligkeit zu vermeiden und die Zulässigkeit von Doppelhäusern zu verdeutlichen, werden die Baufenster großzügig durchgängig gestaltet. Die offene Bauweise ermöglicht zusätzlich eine flexible Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Ergänzung der Doppelhäuser im Gebiet ermöglicht eine kompaktere Bebauung, die zugleich Wärmeverluste an den Außenwänden verringert und somit auch den flächenbezogenen Energiebedarf senkt.



#### 5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Durch die Flächenbindung von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen kann eine großflächige Bodenanspruchnahme im Gebiet vermieden werden und dadurch die Bodenfunktionen (Versickerungsfähigkeit, Lebensraum, Filterfunktion, ...) gesichert werden. Bestehende Nebenanlagen außerhalb der neu festgesetzten Baugrenzen bleiben weiterhin zulässig.

Da sich kleine Nebengebäude kaum auf die Bodenfunktionen auswirken, zugleich aber einen großen, auch ökologischen, Mehrwert im Garten darstellen können, sind diese bis zu einer Gesamtgröße von 10 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück zulässig. Ebenso sind Änderungen oder Erneuerungen an bestehenden Nebenanlagen zulässig, auch wenn diese größer als 10 m<sup>2</sup> sind, um dem Bestandsschutz gerecht zu werden. Um aber weitere Versiegelungen zu vermeiden, sind Erweiterungen von Bestandsnebenanlagen an die Bedingungen der neuerrichteten Nebenanlagen gebunden und somit nur bis zu einer kumulierten Gesamtfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Nutzungsänderungen an bestehenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Durch die Ausnahmebedingung kann gesteuert werden, dass Nebenanlagen nicht nachträglich zu einer höheren Belastung der Umwelt führen oder den sonstigen Festsetzungen widersprechen.

Gewächshäuser dienen der Anzucht und dem Anbau von Gartenpflanzen. Als Gartenpflanze werden sowohl Zierpflanzen (Stauden, Sträucher, Blumen, ...) als auch Nutzpflanzen (Obst, Gemüse, ...) verstanden. Da Gewächshäuser insbesondere auch der Selbstversorgung dienen und somit einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten (Vermeidung von Wegen, Wertschätzung der Nahrung, Resilienz, ...) sind diese, unabhängig von den sonstigen Nebenanlagen, bis zu einer kumulierten Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig. Aus Gründen des Bestandsschutzes sind bestehende Gewächshäuser nur bei der Berechnung neuer Gewächshäuser zu berücksichtigen, darüber hinaus gilt die Flächenbegrenzung nur für Neubauten. Gewächshäuser, die nicht nur der Selbstversorgung dienen, sondern auch für ein weiteres Einkommen der Besitzer und Betreiber sorgen, sind von dieser Regelung ausgenommen und werden als Gartenbaubetrieb nach § 4 Abs. 3 BauNVO gewertet. Die Anforderungen an die Selbstversorgung sind auch dann noch erfüllt, wenn Teile der angebauten Produkte an Nachbarn, Familienmitglieder oder sonstige Bekannte unentgeltlich weitergegeben werden.

Technische Nebenanlagen sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig, dazu zählen u. a.: Fahrradboxen, Müllboxen, Wärmepumpen. Die Nebengebäude müssen in Leichtbauweise (u.a. Holz) errichtet werden und dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Dies hat den Hintergrund, dass z.B. Wärmepumpen in Richtung der bereits lärmbelasteten Bereiche (Straßenseite) errichtet werden oder für die Entsorgung (beispielsweise Mülltonnen) kürzere Wege zur öffentlichen Verkehrsfläche möglich sind.

Bestehende Nebenanlagen in diesem Bereich genießen auch für Erneuerungen oder Änderungen Bestandsschutz. Dies gilt aber nur so lange, wie keine Erweiterung oder Nutzungsänderung vorgenommen wird.

Um die technische Gebietsver- und entsorgung zu sichern, sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien außerhalb der Baugrenzen soll einer flexiblen Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

Garagen sind mindestens 5 m und überdachte Stellplätze mindestens 3,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen, um vor Garagen einen weiteren Stellplatz ermöglichen zu können. Die vereinfachte Zulässigkeit überdachter Stellplätze dient der besseren Einhaltung der jeweils gültigen Stellplatzsatzung. Überdachte Stellplätze sind Stellplätze mit einer Überdachung und maximal zwei vollständig geschlossenen Seitenwänden. Garagen besitzen mindestens drei vollständig geschlossene Seitenwände. Garagentore, Türen, Fester oder vergleichbare Öffnungen sind Bestandteil geschlossener Seitenwände.

## 5.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dient der Erhaltung der bestehenden Verkehrsstrukturen. Durch die Zulässigkeit von Parkplätzen, Fußwegen, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -entsorgung dienende, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen wird ein großzügiger Spielraum zur Versorgung des Gebietes innerhalb der Verkehrsflächen ermöglicht. Zusätzlich werden explizit Car-Sharing-Plätze, E-Ladesäulen und Fahrradstellplätze im öffentlichen Straßenverkehrsraum zugelassen, um die Bedeutung der Verkehrswende hervorzuheben und diese dadurch auch voranzubringen. Gleichzeitig wird Gestaltungsspielraum für den Straßenraum berücksichtigt und zukünftigen Entwicklungen Rechnung getragen.

Als Vorbereitende Maßnahme für ein späteres Fernwärmenetz als Beitrag zur Wärmewende, können unterirdische Wärmeleitungen bei Straßenausbauten beziehungsweise umfassenden Reparaturen verlegt werden. Dabei wird insbesondere auf die Synergieeffekte mit dem bereits bestehenden Nahwärmenetz am Schloss Ardeck hingewiesen. Durch die Entwicklung eines Fernwärmenetzes können CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden. Ein Hinweis liegt auch den Textfestsetzungen bei.

## 5.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Nicht überbaute Grundstücksflächen wie offene Stellplätze, Zuwegungen, Freisitze oder Grundstücksfahrten sind so auszugestalten, dass Regenwasser zu mindestens 50% auf der Fläche verbleibt und versickern kann (Abflussbeiwert < 0,5). Dadurch werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt verringert, das Grundwasser kann sich regenerieren und der Boden kann, auch über eine potenzielle Vegetation einen Kühleffekt auf das Mikroklima bewirken.

## 5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den externen Wasserbedarf je Grundstück zu verringern, den natürlichen Wasserhaushalt möglichst zu erhalten und die Begrünung der Gärten auch in Trockenperioden zu fördern sind Regenwassersammelbehälter mit 10 Liter Volumen je 1 m<sup>2</sup> Dachfläche zu errichten. Für die Berechnung der Dachfläche wird die gesamte Dachfläche des angeschlossenen Gebäudes herangezogen, unabhängig davon, ob die gesamte Dachfläche in den Regenwassersammelbehälter entwässert. Dachfläche bedeutet dabei die Projektion der gesamten Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen auf die Grundfläche. Es muss sichergestellt sein, dass aber mindestens die Hälfte der Dachfläche in den Regenwassersammelbehälter entwässert. Die Regenwassersammelbehälter sind so zu konstruieren, dass sie die Anforderungen an das WHG erfüllen und ein Überlaufen durch entsprechende Vorkehrungen verhindert wird. Die Festsetzung richtet sich an alle Neubauten und an Bestandsbauten, die die Dachfläche oder das Regenentwässerungssystem ändern, erweitern oder erneuern. Dabei müssen die Gebäude eine Mindestdachfläche von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Dem Verhältnismäßigkeitsprinzip wird dadurch Rechnung getragen. Ebenso sind Dächer mit einer Dachbegrünung ausgenommen, da hier die Bewässerung der Vegetation bereits auf dem Dach anfällt und kaum abfließendes Niederschlagswasser anfallen wird. Für Bestandsbauten kann insofern eine Ausnahme zugelassen werden, als dass zur Berechnung nur die geänderten, erweiterten oder erneuerten Bestandteile in der Berechnung berücksichtigt werden. Dadurch werden ungewollte Härtefälle im Bestand vermieden.

Als Maßnahme gegen eine übermäßige Versiegelung, welche sich negativ auf das Mikroklima (Überwärmung) und den Wasserhaushalt (keine Versickerungsmöglichkeiten vor Ort) auswirken, sollen die versiegelten Flächen auf das Mindestmaß reduziert werden. Flächen die nicht als Weg, Freisitz, Zu- und Ausfahrt, Stellplatz, Garage oder Nebenanlage genutzt werden sind somit zu begrünen. Dabei sind gebietstypische Bäume, Sträucher oder sonstige Pflanzen zu verwenden. Gebietstypische Pflanzen beinhalten neben den natürlicherweise vorkommenden Pflanzen auch diejenigen, die in von Menschen genutzten Grünflächen und Gärten typischerweise vorkommen.

Neobioten sind auszuschließen. Zu den sonstigen Pflanzen zählen auch Gräser und Blütenpflanzen.

Aufgrund der Ortsrandlage bzw. der Nähe hierzu werden insektenfreundliche Leuchtmittel zum Schutz der Insekten festgesetzt. Eine Abstrahlung der Lichtquelle nach oben ist unzulässig.

### **5.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. Der Ausschluss bezieht sich dabei auf neuerrichtete bauliche Anlagen, in deren Zusammenhang auch die Heizungsanlage neuaufgebaut wird. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrtausenden aus Abbauprodukten von toten Lebewesen entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Holz und Biomasse erneuert sich in wenigen Jahren bis Jahrzehnten neu, weshalb Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen gezählt und daher von der Festsetzung nicht erfasst werden.

Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Nachverdichtung des Gebiets, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden. Zwar entstehen etwa auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde gleichwohl davon abgesehen, insofern einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Die landes- und bundesgesetzlichen Vorgaben (z.B. GEG) sind als höherrangiges Recht einzuhalten.

Durch die hohe Effizienz von Fernwärme und der gleichzeitigen Möglichkeit, in späteren Jahren relativ einfach und umfassend auf erneuerbare Energien umsteigen zu können, wurden auch Fernwärmenetze vom ausnahmslosen Ausschluss der fossilen Brennstoffe ausgenommen. Ausnahmen sollten diesbezüglich aber stets die Möglichkeiten aus der Kombination von Erneuerbaren Energien und fossilen Brennstoffen berücksichtigen.

### **5.9 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

Mindestens die Hälfte der nutzbaren Dachflächen von neu errichteten Gebäuden sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Zur Definition der Dachfläche wird auf Nr. 5.7 verwiesen. Dabei wird sich in dieser Festsetzung nur auf die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bezogen, da die Dachflächen außerhalb durch Nebenanlagen vernachlässigbar sein werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;



- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der nutzbaren Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

#### **5.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Zweireihige Strauchhecke soll dort, wo keine Bäume oder Sträucher vorhanden sind, die Eingrünung des Gebiets in westlicher Richtung vervollständigen. Dadurch wird einerseits das Landschaftsbild aufgewertet und zugleich der Naturhaushalt (Biodiversität, Mikroklima) verbessert. Der Grünstreifen ist ausdrücklich als Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung anzulegen, wodurch größere Pflanzen, die bereits einen größeren Beitrag zum Klima- und Artenschutz beibringen, erhalten werden. Zu verwenden sind ausschließlich Arten der Pflanzliste, wodurch sichergestellt ist, dass sich diese Pflanzen auch für den Standort eignen. Die Pflanzvorgaben durch die versetzte Anordnung stellen sicher, dass die Hecken blickdicht wachsen können und jede Pflanze selbst ausreichend Raum hat, um gesund zu wachsen. Die Nachpflanzung hat insbesondere dann zu erfolgen, wenn in diesem Bereich Gartenneugestaltungen geplant sind. Eine unmittelbare Umsetzung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist folglich nicht notwendig.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Umweltbericht.

#### **5.11 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Durch ihren hohen Beitrag zum Biodiversitäts- und Klimaschutz sind die gekennzeichneten Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Sie besitzen zudem eine herausragende Funktion in der Sicherung eines gesunden Mikroklimas zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Einer Überwärmung wird durch diese Bepflanzungen entgegengewirkt. Um auch dauerhaft diese Funktionen zu erhalten, sind beschädigte oder kranke Bäume standortnah und gleichwertig zu ersetzen. Standortnah bedeutet, dass die Nachpflanzung die neuentstandene Lücke in der Bepflanzung wieder besetzen soll. Gleichwertig bedeutet, dass die neue Pflanze die Funktionen des alten Baumes vollständig erfüllen können muss. Dies muss nicht zu Beginn der Neupflanzung

erreicht sein, sondern die Funktionen des neuen und alten Baumes sollen im gleichen Lebensalter vergleichbar sein.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Umweltbericht.

## **6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

---

### **6.1 Doppelhäuser**

Zur besseren Einbindung in die Gesamtstruktur, um einheitliche Strukturen bei Doppelhäusern zu wahren, ist die Gestaltung der einzelnen Haushälften aufeinander abzustimmen.

### **6.2 Dachgestaltung**

Flachdächer sind zulässig, wenn diese zu mindestens 75% begrünt werden. Die Dachbegrünung kann so einen Beitrag zur Klimaanpassung (Verdunstungskühle), Wasserrückhaltung und Biodiversität leisten. Dadurch sind auch gestalterische Defizite auf das Ortsbild begründbar und hinzunehmen. Eine Ausrichtung der Dachfläche zur Nutzung der Solaranlage wurde nicht getroffen, da durch leicht versetzte Ausrichtungen der Ertrag im gesamten Gebiet gleichmäßiger über den Tagesverlauf verteilt werden kann.

Nebenanlagen sind mittels Flachdächer auszugestalten und ab einer Dachfläche von 10 m<sup>2</sup> zu begrünen, um so die Auswirkungen auf das Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Biodiversität zu verbessern. Da größere Nebenanlagen eine Dachbegrünung erhalten, sind Nebenanlagen nicht in die Festsetzungen zur Regenwassersammlung aufgenommen. Da die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik gegenseitige Vorteile bieten kann, PV-Anlagen werden im Sommer gekühlt und erhöhen so die Produktivität, während die Verdunstung auf der Fläche abnimmt und der Dachbegrünung so in Dürrezeiten auch grundsätzlich mehr Wasser zur Verfügung steht, schließen sich beide Nutzungen nicht gegenseitig aus.

### **6.3 Vorgärten und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Im Sinne einer offenen sowie wohlgestalteten Struktur entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden Arbeits- und Lagerflächen sowie eine flächige Versiegelung der Vorgartenbereiche ausgeschlossen und eine Begrünung der Vorgärten festgesetzt.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Umweltbericht.

### **6.4 Anzahl der Stellplätze**

Die Anzahl der festgesetzten Stellplätze bemisst sich anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Gau-Algesheim vom 31.05.1999.

### **6.5 Einfriedungen**

Einfriedungen werden zum Schutz des Ortsbildes auf entsprechend der Festsetzungen begrenzt. Die Höhen ergeben sich dabei aus den Beständen. Hecken als Eingrünung dürfen aufgrund der positiven Effekte auf den Naturhaushalt, unter anderem Biodiversität, Mikroklima und Wasserhaushalt, die Einfriedung um 0,5 m überschreiten. Zugleich wird dadurch auch der Pflegeaufwand verringert.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Umweltbericht.

### **6.6 Werbeanlagen und Antennen**

Werbeanlagen und Antennen werden ebenfalls zum Schutz des Ortsbildes reglementiert.