



# Stadt Gau-Algesheim

## Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“

### Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



#### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de



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

durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern im April 2022



In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

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

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

Siehe Planzeichnung

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

Siehe Planzeichnung

#### **2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

##### **2.3.1 Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstmaß festgesetzt.**

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

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

*Hinweis: Die diesbezüglich maßgebliche Höhe ist dem Deckenhöhen- und Achsplan (Anlage 1 der Textfestsetzungen) zu entnehmen. Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich zwischen der Verlängerung Raiffeisenstraße und dem technischen Bauwerk im Nordosten wird in der Bestandshöhe der bestehenden Verkehrsfläche ausgebaut.*

2.4.2 Die festgesetzten maximalen Traufhöhen ( $Th_{max.}$ ) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die zulässige max. Traufhöhe ist auf allen Traufseiten einzuhalten.

2.4.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ( $Gh_{max.}$ ) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

2.4.4 Die festgesetzten maximale Gebäudehöhe ( $Gh_{max.}$ ) darf durch Solaranlagen um 1,2 m überschritten werden.

2.4.5 Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

2.4.6 In den Nutzungsschablonen A2, B, C2 und D werden folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt:

- Gebäude mit zweiseitig geneigten Dächern (Sattel-, Walm-, Zeltdach):
  - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,0 m
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 11,50 m
- Gebäude mit einhüftigen Dächern (Pulldach):
  - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,00 m.
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 8,50 m.

2.4.7 In den Nutzungsschablonen A1 und C1 werden folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt:

- Gebäude mit zweiseitig geneigten Dächern (Sattel-, Walm-, Zeltdach):
  - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,0 m
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 10,50 m
- Gebäude mit einhüftigen Dächern (Pulldach):
  - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,00 m
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 8,50 m

Ergänzend hierzu ist in den Nutzungsschablonen A1 und C1 bei der Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschoss eine maximale Traufhöhe von 9,50 m sowie bei allen in dieser Nutzungsschablone zulässigen Dachformen eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zulässig.

Hinweis: Gemäß Bauordnungsrechtlicher Festsetzung B.2 ist ein Staffelgeschoss nur zulässig, wenn dieses gegenüber den freistehenden Außenwänden des Gebäudes allseitig um mindestens 1,50 m zurückweicht. Zur Erschließung des Staffelgeschosses erforderliche Treppenhäuser sind von der vorgenannten Festsetzung ausgenommen.

2.4.8 In der Nutzungsschablone E wird als maximale Gebäudehöhe 130 m NHN festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ( $Gh_{max.}$ ) wird gemessen an dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

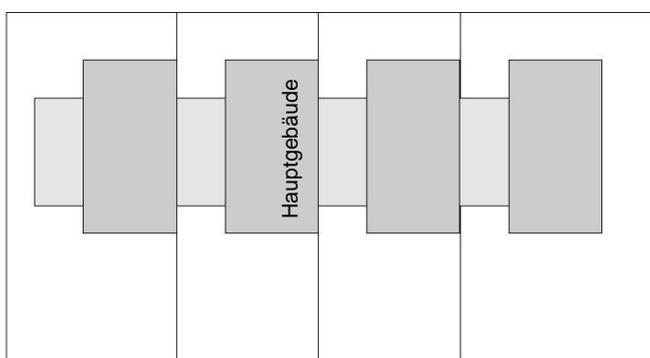
Hinweis: Im Bereich der Nutzungsschablone E sind Staffelgeschosse zulässig, sofern sie gem. § 2 Abs. 4 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz kein Vollgeschoss sind, d.h. über weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von 2,3 m haben, und zudem die getroffene bauordnungsrechtliche Regelung unter B.2 einhalten sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

*Hinweis: Zur Ausbauhöhe der Straßen wird auf den Deckenhöhen- und Achsplan (Anlage 1 der Textfestsetzungen) verwiesen.*

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

Hinweis: Die zulässigen Hausformen sind in der Planzeichnung dargestellt.

- 3.1** Im Bereich der Nutzungsschablonen A, B, C sowie E wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2** Die in der Nutzungsschablone D festgesetzte abweichende Bauweise a1 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgelegt: Die Hauptgebäude müssen bis auf das östlich gelegene Hauptgebäude der Bauzeile auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Von der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Die Gebäude einer Bauzeile sind durch in gleichem Rhythmus dazwischen gestellte Garagen aneinander zu bauen (Kettenhausbebauung).



Erläuterungsskizze: Kettenhausbebauung

- 3.3** Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.4** Ergänzend wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße, durch die das Gebäude erschlossen wird, und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, unterirdische Rückhaltezysternen sowie Wärmepumpen.

Sofern in einem Teilbereich eines Grundstücks zur Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes kein Baufenster festgesetzt ist, müssen Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie denselben Abstand einhalten wie das Baufenster des jeweiligen Grundstücks. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, unterirdische Rückhaltezysternen sowie Wärmepumpen.

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Carports und Garagen nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße, durch die das Gebäude erschlossen wird, und straßenseitiger Baugrenze.

Sofern in einem Teilbereich eines Grundstücks zur Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes kein Baufenster festgesetzt ist, müssen Carports und Garagen zur Straßenbegrenzungslinie, durch die das Grundstück erschlossen wird, mindestens denselben Abstand einhalten wie das Baufenster des jeweiligen Grundstücks.

**4 Flächen für Stellplätze sowie Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB)**

- 4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Stellplätze ist die Errichtung von Stellplätzen zulässig.
- 4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Stellplätze und Garagen ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen zulässig.

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

- 5.1 In Einzelhäusern sind im Bereich der Nutzungsschablonen A1 und A2 sowie C1 und C2 max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 5.2 In Doppelhäusern ist im Bereich der Nutzungsschablone C1 und C2 je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.
- 5.3 In der Nutzungsschablone B sind je Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig
- 5.4 In Kettenhäusern (Nutzungsschablone D) ist je Wohngebäude max. eine Wohnung zulässig.
- 5.5 Im Bereich mit Nutzungsschablone E sind je Wohngebäude max. 8 Wohnungen zulässig.

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

Siehe Planzeichnung

**7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Siehe Planzeichnung

**8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von technischen ober- und unterirdischen Bauwerken zulässig.

**9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Siehe Planzeichnung

**10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. öffentlichen Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14, 15 sowie Nr. 25a und b BauGB)**

**10.1 Maßnahme M 1 - Erhalt des Gehölzbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Auf der in der Planzeichnung mit M 1 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

**10.2 Maßnahme M 2 - Pflanzung von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Entlang der Erschließungsstraßen sind im Abstand von 10 m bis 15 m hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste A (siehe Kapitel D) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Mindestanforderung an das Pflanzgut: Dreimal verpflanzt, Stamm-

umfang 16-18 cm. Der Baumstandort muss mindestens 2,0 x 2,0 m groß sein und fachgerecht aufgefüllt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und gegen Anfahren zu schützen. Pflanzausfälle, abgestorbene oder kranke Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Abweichungen von den geforderten Abständen für Grundstückszufahrten oder anzulegende Stellplätze sind zulässig.

*Hinweis: Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche sind die Bäume in die Stellplatzplanung zu integrieren. Eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen.*

### 10.3 Maßnahme M 3 - Gestaltung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dafür sind die Flächen mit heimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste B) zu bepflanzen und mit einer Gras- / Krauteinsaat zu begrünen (z.B. mit RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen mit Kräutern“). Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird.

### 10.4 Maßnahme M 4 - Begrünung der Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken (Nutzungsschablone B und E) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In direkter Zuordnung zu je acht zu errichtenden Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge ist ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste C (siehe Kapitel D) in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

### 10.5 Maßnahme M 5 - Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Süden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf dem in der Planzeichnung mit M 5 gekennzeichneten 3 m breiten Pflanzstreifen ist eine einreihige Strauchhecke (geeignete Arten siehe Pflanzliste D in Kapitel D) anzulegen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Grünfläche ist die Herstellung eines Erdwalls (Trapezform, Höhe 30 cm) zum Schutz vor Außengebietswasser zulässig.

**10.6** Maßnahme M 6 - Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Westen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf dem in der Planzeichnung mit M 6 gekennzeichneten 5 m breiten Pflanzstreifen sind mindestens 80 % der Fläche mit gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste E (siehe Kapitel D) zu bepflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen.

Die restliche Fläche ist mit einer Gras- / Krauteinsaat zu begrünen.

**10.7** Maßnahme M 7 - Begrünung der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf der in der Planzeichnung mit M7 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Baum zu erhalten und durch weitere Pflanzungen von drei Laubbäumen zu ergänzen. Weiterhin sind auf mindestens 10 % der Fläche Gehölzgruppen anzulegen.

Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölze sind der Pflanzliste F (siehe Kapitel D) zu entnehmen.

**10.8** Maßnahme M 8 - Begrünung der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Flächen, die nicht durch technische Bauwerke zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen bzw. als Stellplatz genutzt werden, sind mit heimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste G siehe Kapitel D) zu bepflanzen und mit einer Gras- / Krauteinsaat zu begrünen (z.B. mit RSM 7.1.2 „Landschaftsrassen mit Kräutern“). Bei der Pflanzung von Gehölzen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den technischen Bauwerken zur Rückhaltung von Niederschlagswasser einzuhalten bzw. sind entsprechende Schutzmaßnahmen (Pflanzgrube, Wurzelgraben) zu ergreifen.

**10.9** Maßnahme M 9 - Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren.

Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers sowie den unbebauten Außenbereich. Eine Beleuchtung, die über die Horizontale hinaus strahlt, ist unzulässig (Upward Light Ratio von 0 %). Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

**10.10** Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß Fachgutachten zum Thema „Kreuzkröte“**Aufstellen eines Amphibienzauns**

Bei jedem Bauvorhaben ist um die gesamte Baustelle ein temporärer freitragender Amphibienzaun mit abgewinkelter Oberkante als Überkletterungsschutz zu stellen, um zu verhindern, dass Amphibien in den Baustellenbereich einwandern und getötet werden.

**Regelung der Bauzeiten**

Beginn von Bauarbeiten sowie der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Überwinterung der Kreuzkröte, also bis Ende Oktober oder ab Anfang April oder nach Aufstellung des Amphibienzaunes, wenn das Gelände nachweislich amphibienfrei ist.

Der genaue Zeitpunkt des Baubeginns ist mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

### **Umsiedlung der Kreuzkröte in ein Ausweichhabitat**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Baustellenbereich auf ein Vorkommen von Kreuzkröten im Rahmen von einer Begehung zu kontrollieren. Vorhandene Tiere sind abzusammeln und in das Ausweichhabitat (Flurstück 446 der Flur 15 in der Gemarkung Gau-Algesheim) zu verbringen. Mit der Baufeldfreimachung darf erst begonnen werden, wenn das Gelände nachweislich kreuzkrötenfrei ist.

*Hinweis: Weitere Erläuterung zum Ausweichhabitat sind dem Kapitel C Punkt 4 zu entnehmen.*

### **Umweltbaubegleitung**

Um die Umsetzung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen regelmäßig zu überprüfen und unvorhergesehene Vorkommen streng geschützter Arten oder europäischer Brutvogelarten festzustellen, muss die Durchführung aller Bauarbeiten regelmäßig von einem artenschutzfachlich und faunistisch qualifizierten Ökologen begleitet werden. Dieser kann im Bedarfsfall die betroffenen Individuen bzw. Arten sofort sichern und umsiedeln.

Faunistisch relevante Ereignisse, die nicht vorhersehbar waren und somit nicht in den hier vorgelegten Unterlagen berücksichtigt werden konnten, wie z.B. das Einwandern von Tieren in das Baufeld, sind unverzüglich der Oberen Naturschutzbehörde mitzuteilen. Besonders wichtig ist eine intensive ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung.

*Hinweis: Die Durchführung der vorgezogenen artenschutzfachlichen Maßnahme (CEF1) auf dem Flurstück 446 der Flur 15 in der Gemarkung Gau-Algesheim ist ebenfalls mit der ökologisch orientierten Fachbauleitung / Umweltbaubegleitung abzustimmen.*

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

Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen wird ein Anteil von 68,08 % an den durch die Gemeinde durchgeführten Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich (M5 und M6) sowie auf den externen Kompensationsflächen des Ökokontos Gau-Algesheimer Kopf<sup>1</sup>, im Bereich „Im Trappenschießer“ (Flurstücke 188/2, 189/3, 189/4, 190/1 und 190/2 der Flur 6 in der Gemarkung Gau-Algesheim) sowie auf dem Flurstück 446 der Flur 15 in der Gemarkung Gau-Algesheim zugeordnet.

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen wird ein Anteil von 31,92 % an den durch die Gemeinde durchgeführten Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich (M5 und M6) sowie auf den externen Kompensationsflächen des Ökokontos Gau-Algesheimer Kopf<sup>1</sup>, im Bereich „Im Trappenschießer“ (Flurstücke 188/2, 189/3, 189/4, 190/1 und 190/2 der Flur 6 in der Gemarkung Gau-Algesheim) sowie auf dem Flurstück 446 der Flur 15 in der Gemarkung Gau-Algesheim zugeordnet.

*Hinweis: Im Bereich „Im Trappenschießer“ ergibt sich ein Überschuss von 208 m<sup>2</sup>, der anderen gemeindlichen Vorhaben als Ausgleich zugeordnet werden kann. Es handelt sich*

<sup>1</sup> Das Ökokonto Gau-Algesheimer Kopf besteht aus drei Teilflächen:

- Fläche I - OEK-1490868088688 (Flurstücke 249, 250/1, 250/2, 251, 245, 246, 248, 32, 247 der Flur 24 in der Gemarkung Gau-Algesheim)
- Fläche II - OEK-1492763523035 (Flurstücke 219, 220, 221, 223, 228, 216,217,218, 222 der Flur 24 in der Gemarkung Gau-Algesheim)
- Fläche III - OEK-1492765225482 (Flurstücke 425/1, 425/2, 426 und 427 der Flur 23 in der Gemarkung Gau-Algesheim)

dabei nicht um ein Ökokonto, sondern lediglich um eine anderweitig verwendbare „Überkompensation“ aufgrund der gemeinsamen Entwicklung der aufgeführten Parzellen!

**12 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung fossiler Energieträger für die Energieerzeugung unzulässig.

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

**13.1** Für den gesamten Geltungsbereich wird Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

**13.2** Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Büroräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <math>R'_{w,res}</math> des Außenbauteils in dB</b>	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Bürräume und ähnliches<sup>1)</sup></i>
<b>IV</b>	<b>40</b>	<b>35</b>

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

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

**13.3** Die erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind für jedes Gebäude mit Berücksichtigung der Größe der Außenflächen, der Raumnutzungen, der Raumgrößen und der Fassadenorientierung zur Schallquelle individuell zu bestimmen.

**13.4** Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

*Hinweis: Die hierfür erforderlichen Flächen sind dem Lageplan (Anlage 2 der Textfestsetzungen) zu entnehmen.*

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

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

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

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

**1.1 Dachaufbauten und Zwerchhäuser**

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

**1.2 Die Dächer der Doppelhäuser sind jeweils in gleicher Dachform und -neigung auszuführen.**

**1.3 Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern**

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

Flachdächer und Pultdächer ab 10 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dächer von Carports. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min.10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste H (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**1.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.**

**1.5 Bei den Baumaterialien dürfen keine blendenden oder spiegelnden Materialien verwendet werden.**

*Hinweis: Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von Spiegelungen sowie der Kollisionswirkung von Glaselementen für die Avifauna können dem Teil C Kapitel 4 unter „M2 Vermeidung von Blendwirkungen“ entnommen werden.*

**2 Staffelgeschosse**

**2.1 Innerhalb der Nutzungsschablonen A1, C1 und E ist ein Staffelgeschoss nur zulässig, wenn dieses gegenüber den freistehenden Außenwänden des Gebäudes allseitig um mindestens 1,50m zurückweicht.**

2.2 Zur Erschließung des Staffelgeschosses erforderliche Treppenhäuser sind von der vorgenannten Festsetzung ausgenommen.

### 3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

*Hinweis: Siehe hierzu ebenfalls Beschreibung Maßnahme M 3 - Gestaltung der Baugrundstücke.*

3.2 Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird.

3.3 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

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

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

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

*Hinweis: Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Gau-Algesheim vom 01.07.1999.*

## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### 1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

### 2 Umsetzung

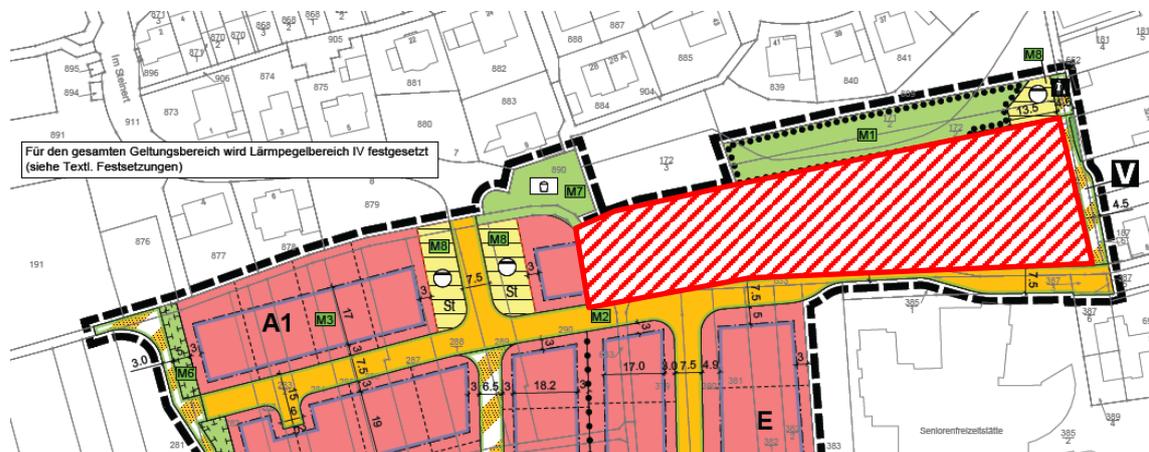
Wunsch der Stadt ist es, dass die Bauvorhaben auf den Baugrundstücken innerhalb von 10 Jahren umgesetzt werden.

### 3 Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Störungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des Beschädigungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Erforderlich werdende Rodungsarbeiten sind auf den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. Sind Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar, so ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Störungsintensive Bauarbeiten sind ausschließlich vor Beginn bzw. nach Ende der Brutzeit, d.h. im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar durchzuführen.
- Aufgrund des Vorkommens der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke auf den Brachflächen im nachfolgend rot gekennzeichneten Bereich des Plangebietes ist die Baufeldräumung der Flächen auf die Zeit außerhalb des Ei- und Larval-Stadiums der Art zwischen 01.08. und 30.09. zu beschränken. Die anschließende Aufstellung eines dichten Bauzauns aus Brettern bzw. die Abdeckung der Fläche mit Folie verhindert ein Einwandern der Art in die Baustelle. Außerhalb dieses Zeitraums ist dieser Bereich als Bautabuzone auszuweisen: Die Nutzung der Flächen als Lagerstätte für Baumaterialien und Arbeitsgeräte sowie das Überfahren mit Baumaschinen und schwerem Gerät ist nicht zulässig. Zur Kennzeichnung der Flächen sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä.) zu ergreifen.

Die Maßnahmen sind unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen; diese ist mit Beginn der Ausführungsplanung zu beauftragen.



### 4 CEF-Maßnahme: Anlage eines Ausweichhabitats für die Kreuzkröte

Innerhalb des gemeindeeigenen Flurstücks 446 der Flur 15 in der Gemarkung Gau-Algesheim (Gesamtgröße 1.189 m<sup>2</sup>) ist auf rund 500 m<sup>2</sup> ein Ausweichhabitat für die Kreuzkröte anzulegen:

Hierzu sind zwei künstliche Flachgewässer von jeweils 40 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Gewässer sollen eine maximale Tiefe von 45 cm aufweisen. Es ist zu prüfen, ob die Gewässer durch Befahren mit schwerem Gerät angelegt werden können. Alternativ sind diese mit Derneton abzudichten. Eine Bepflanzung der Gewässer muss nicht erfolgen. Um ein Abwandern der Kreuzkröten zu verhindern, müssen die Ersatzgewässer für die Dauer von acht Wochen mit einem Amphibienschutzzaun eingezäunt werden.

In der Umgebung der Gewässer sind an der Nord- und Westseite insgesamt drei Stein- und Sandhaufen von jeweils 4 m<sup>2</sup> Grundfläche als Tagesverstecke sowie Überwinterungshabitate für die Kreuzkröte anzulegen. Einmal jährlich ab dem 1.9. ist aufkommende Vegetation zurück zu schneiden.

In den Jahren 2021 bis 2023 ist der Wasserstand der Gewässer während der Reproduktionsphase der Kreuzkröte im Zeitraum April bis August regelmäßig zu prüfen und ggf. aufzufüllen.

Die Durchführung der vorgezogenen artenschutzfachlichen Maßnahme (CEF) ist ebenfalls mit der ökologisch orientierten Fachbauleitung / Umweltbaubegleitung abzustimmen.

Die Fläche wird vertraglich gesichert. Der Vertrag wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## 5 Hinweise zum Schutz des Wiedehopfs

Der Wiedehopf wurde bei den Begehungen durch das Büro Willigalla Ökologische Gutachten im Jahr 2019 nicht nachgewiesen. Da einzelne Beobachtungen aus den letzten Jahren von anderen Personen vorliegen, wird der Wiedehopf als unregelmäßiger Nahrungsgast im Gebiet eingestuft. Geeignete Brutstätten sind aktuell nicht vorhanden.

Folgende Maßnahmen sind geeignet, um Störwirkungen weitestgehend zu reduzieren bzw. den Wiedehopf weiter zu fördern:

### M1 Vermeidung von nächtlicher Beleuchtung

Um die Beeinträchtigung der Vogelarten durch Straßenbeleuchtung zu minimieren, darf die Beleuchtung nur auf den Boden bzw. ins Baugebiet hin, nicht aber in die Umgebung hin strahlen.

*Hinweis: Siehe hierzu auch die Maßnahmenbeschreibung M9 – Außenbeleuchtung (Teil A - Kapitel 10.9).*

### M2 Vermeidung von Blendwirkungen

Bei den Baumaterialien dürfen keine blendenden oder spiegelnden Materialien verwendet werden. Spiegelungen können beispielsweise vermieden werden durch:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max.: 15%)
- Außenseitiges Anbringen von Punktrastern (mind. 25 % Deckung)
- Montage von Insektenschutzgittern

Durch folgende Maßnahmen kann die Kollisionswirkung von Glaselementen vermieden werden:

- Geeignete Konstruktion (möglichst kleine Glasflächen)
- Fassadenbegrünung
- Flächige, außenseitige Markierung
- Wahl transluzenter Materialien wie geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder bedrucktes Glas

*Hinweis: Siehe hierzu auch die Festsetzung 1.5 (Teil B – Kapitel 1).*

### M3 Vermeidung der Störungen durch Erholungssuchende

Es ist damit zu rechnen, dass die vorhandenen Wirtschaftswege der Umgebung verstärkt durch Spaziergänger und Radfahrer genutzt werden. Durch die Anlage von Hecken entlang der meist genutzten Wege lässt sich die optische Störwirkung reduzieren. Hunde sollten nur angeleint im Naturschutzgebiet ausgeführt werden.

### M4 Installation von Nisthilfen

Im Südwesten des Gebietes stehen einige Obstbäume. An diesen sollen zwei Nistkästen für den Wiedehopf montiert werden.

## 6 Grüngestaltung und Grenzabstände

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

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	Hecken:	
Obstbäume:		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m*	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

\*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

## 7 Hinweise zu Bodenarbeiten / Bodenmaterial

Die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten.

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden.

Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen.

Bei Beauftragung von Baugrunduntersuchungen sollte die geplante Wiederverwertung der im Zuge der Herstellung der Baugrube ggf. anfallenden Bodenüberschussmassen im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes mitberücksichtigt werden:

Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, in denen dann auch der landwirtschaftliche Nutzen nachgewiesen werden muss. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Hierbei sind die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, veröffentlicht auf der Homepage des MUEEF, für die jeweiligen Fallkonstellationen, verbindlich zu beachten.

Sofern eine Entsorgung von Aushubmassen in bereits genehmigten Anlagen (z.B. Depo-nien, Grubenverfüllungen, Flurbereinigungsmaßnahmen) vorgesehen ist, sind die Rege-lungen im jeweiligen Rechtsentscheid für die ausgewählte Anlage festgelegt und entspre-chend zu beachten. Danach richtet sich auch der Umfang der Deklarationsanalytik des zu verwertenden Bodenmaterials.

## **8 Baugrunduntersuchung**

Die Anforderungen der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 sowie DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Für die einzelnen Bauvorhaben sind abgestimmte Baugrundgutachten dringend anzura-ten. Die Erfordernis und der Umfang sollte dann zusammen mit dem Bodengutachter di-rekt vor Ort festgelegt werden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt die weitere Beteili-gung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

## **9 Geotechnik**

Der Verfasser des Geotechnischen Gutachtens teilte auf Anfrage mit, dass er den Einbau des technischen Bauwerks in den Hang als unproblematisch bewertet. Er empfiehlt jedoch eine geotechnische Begleitung bei der Aushebung der Baugrube.

## **10 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das für den vorliegenden Bebauungsplan entwickelte Entwässerungskonzept<sup>2</sup> sieht die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken durch Errichtung von Retentionszisternen vor.

„Die Ermittlung erfolgt nicht bezogen auf die tatsächliche Grundstücksgröße, sondern für Größengruppen. Durch eine Einteilung in Größengruppen kann, auch bei späteren Ände-rungen der Grundstücksgrößen, das passende Rückhaltevolumen bestimmt werden.

Die Grundstücke wurden wie folgt in Größengruppen eingeteilt und das entsprechende Rückhaltevolumen ermittelt:

---

<sup>2</sup> Neubaugebiet "Im Steinert, 1. Abschnitt", Gau-Algesheim - Entwässerungskonzept -, Anlage 1: Er-läuterungsbericht, Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein, Stand 09.07.2020

Größengruppe	Grundstücksgruppe von-bis	Berechnungsgrundlage absolute „Grundstücksgröße“	„Retentionsvolumen“ (ohne Brauchwasservolumen)
	m2	m2	m3
1	201-300	300	3,5
2	301-400	400	5,0
3	401-500	500	6,5
4	501-600	600	8,0
5	601-700	700	9,5
6	701-800	800	11,0
7	801-900	900	12,5
8	901-1.000	1.000	14,0

#### Einteilung der Grundstücke in Größengruppen<sup>3</sup>

Die Auflistung der erforderlichen Volumen je Grundstück ist detailliert dem genannten Konzept zu entnehmen.

Darüber hinaus wird empfohlen, das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.

Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Gemäß TrinkwV gilt eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

Auf den Grundstücken, die im Norden des Geltungsbereichs an die Hangkante angrenzen ist die nördliche Grundstücksgrenze in der Art zu gestalten, dass das Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird.

#### 11 Verwenden von Bodenmaterial

Die Verwendung von Bodenmaterial und sonstigen mineralischen Abfällen (z.B. Bau- und Abbruchabfälle sowie hieraus hergestellter Recyclingbaustoffe) zur Herstellung technischer Bauwerke ist verboten. Ausgenommen hiervon sind mineralische Abfälle, deren

<sup>3</sup> Neubaugebiet "Im Steinert, 1. Abschnitt", Gau-Algesheim - Entwässerungskonzept -, Anlage 1: Erläuterungsbericht, Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein, Stand 09.07.2020, Seite 19

Schadstoffgehalte die Zuordnungswerte Z 1.1 nach den Technischen Regeln der LAGA M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" einhalten. Beim Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsanlagen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu beachten.

## 12 Regenerative Energie

Sollte die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) vorgesehen werden, muss ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

## 13 Hinweise zur Wasserversorgung

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass im Geltungsbereich je nach Abnahme im vorgelagerten Ortsnetz der Druck an der Versorgungsleitung unter 2,7 bar liegen kann. Bauwilligen, denen dieser Druck nicht ausreicht, empfiehlt die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, sich eine private Druckerhöhungsanlage einzubauen.

## 14 Aufstellung von Abfallsammelbehältern

Die Stichstraßen im Nordosten und im Westen sowie die Sackgassen im Südwesten des Plangebietes können nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, da keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.

Die Abfallsammelbehälter der betroffenen Grundstücke sind daher am Abfuhrtag in den Kreuzungsbereichen mit den jeweiligen Querstraßen zur Abholung bereitzustellen. Die Abfallsammelbehälter sind so zu platzieren, dass eine Beeinträchtigung des Fußgänger- und des Straßenverkehrs ausgeschlossen ist. Es wird empfohlen, einen Abstellbereich für die Aufstellung am Abholtag im Kreuzungsbereich vorzusehen.

Weiterhin wird empfohlen, im Rahmen der Ausführungsplanung im öffentlichen Straßenraum im Zufahrtsbereich zum Wohnprojekt der Wohnen im Steinert GmbH eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche für Müllbehälter des Wohnprojektes zu markieren, um den, um eine Beeinträchtigung des Fußgänger- und des Straßenverkehrs auszuschließen.

## 15 Altablagerungen / Altlasten

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz weist weiterhin darauf hin, dass sich ungefähr im Bereich der Flurstücke 385/1 und 652/2, Flur 10, Gemarkung Gau-Algesheim der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte Altstandort "ehem. Raiffeisengelände, Gau-Algesheim, Ernst-Ludwig-Str. 36", REGNUM 339 03 019- 5008 / 000- 00 befindet. Die lagemäßige Abgrenzung der Fläche gilt als sicher.

Eine aus dem Bebauungsplanverfahren „Alte Raiffeisenhalle“ von der SGD 2010 als Auflage geforderte organoleptische Ansprache der nach Rückbau entsiegelten Flächen durch einen qualifizierten Sachverständigen in diesem Bereich liegt nicht vor. Demzufolge wird bei Baumaßnahmen in diesem Bereich eine entsprechende organoleptische Untersuchung empfohlen. Das Ergebnis ist der SGD Süd mitzuteilen.

Weitere Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Stadt noch bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bekannt. Es können jedoch Belastungen im Untergrund vorhanden sein. Gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG) gilt die Anzeigepflicht von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die zuständige Fachbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) umgehend zu informieren. Ebenso ist der Fachbehörde mitzuteilen, wenn sich 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) ergeben.

Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wird empfohlen, die Entsiegelung der Stellplatzflächen an der Raiffeisenstraße sowie den evtl. Abriss der Halle auf Parzelle 175 fachgutachterlich begleiten und den Boden durch einen qualifizierten Sachverständigen organoleptisch ansprechen zu lassen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten sollte eine Mitteilung an SGD zwecks Abstimmung der weiteren Vorgehensweise erfolgen.

## 16 Archäologische Denkmäler und Funde

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt, ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte weist darauf hin, dass im Vorhabengebiet erdgeschichtliche Funde und Befunde zu erwarten sind. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Baugrundbohrungen und Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) der GDKE anzuzeigen, damit vor bzw. während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können (Anzeige schriftlich oder per E-Mail: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de, Fax: 06131-2016-333 sowie GDKE, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte-, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261-6675-3033, Fax 0261-6675-3010). Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Zur Erhöhung der Planungssicherheit empfiehlt die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz eine geomagnetische Voruntersuchung.

Falls bei Erdarbeiten archäologische oder fossile Befunde angetroffen werden, ist dies der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu melden, damit diese wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden können (archäologische Funde Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Mainz, fossile Funde Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte in Koblenz).

Falls Baugrundbohrungen geplant sind, bittet die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte um rechtzeitige Benachrichtigung, um die Bohrerkerne aufnehmen zu können.

Die finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers richtet sich nach § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz und der entsprechenden VV und ist im Vorfeld rechtzeitig mit der GDKE abzustimmen.

Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen in die Bauausführungspläne zu übernehmen:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so sind diese der archäologische Funde Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Mainz zu melden, der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Angetroffene archäologische Funde müssen vor der Zerstörung von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden.
- Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte-, Niederberger Höhe 1, D-56077 Koblenz, 0261-6675-3033, Fax 0261-6675-3010.
- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.

## **17 Bergbau / Altbergbau**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz teilt mit, dass der Geltungsbereich im Bereich des auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Ludwigsgrube“ liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Geltungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Es ist jedoch zu beachten, dass die vorhandenen Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau zu Tage treten, empfiehlt das Landesamt spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Das Landesamt weist ergänzend darauf hin, dass keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau erfolgt ist. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

## 18 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125 – Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen“ und Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Auf den Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihre Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

## 19 Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

## 20 Hinweis zu Telekommunikationslinien

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf bestehende Leitungen im Geltungsbereich hin und teilt mit, dass zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. Das Unternehmen weist auf frühzeitige Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen hin.

## 21 Hinweis zu Stromanschlüssen und Technikrohren

Um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, beabsichtigt die Westnetz GmbH jeweils ca. 1,5 m lange Stromanschlussleitungen und Technikrohre auf die Baugrundstücke zu verlegen, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden. Da die Kabel unter elektrischer Spannung stehen, ist ein Hinweis an die Grundstückseigentümer unbedingt erforderlich.

## 22 Hinweis zur Glasfaseranbindung

Die Westnetz GmbH gibt folgenden Hinweis:

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden ([planauskunft-rnh@westnetz.de](mailto:planauskunft-rnh@westnetz.de)).

## 23 Pilot-Erdwärmesonden

Im Rahmen der zwischenzeitlich angedachten alternativen Energieversorgung des Plan- gebiets wurden zwei Probebohrungen für Erdwärmesonden im Geltungsbereich bean- tragt, von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen liegt eine Erlaubnis für die Niederbringung von zwei Pilot-Erdwärmesondenbohrungen bis in 200 m vor. Die Standorte befinden sich im Bereich der öffentlichen Grünflächen / im Wirtschaftsweg an der südlichen und westli- chen Geltungsbereichsgrenze.

Die Bohrungen wurden umgesetzt. Die Sonden sind nutzbar, ein Verkauf wird derzeit an- gestrebt.

Die Lage der Bohrungen ist in der Planzeichnung informativ dargestellt.

## 24 Hinweise zum Brandschutz

Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwal- tungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 -Richtlinie über die Flä- chen der Feuerwehr- zu verfahren.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrs- fläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Verwaltungsvor- schrift verlangt werden.

Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW- Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).

Nach DVGW Arbeitsblatt 405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasser- entnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das betreffende Brandobjekt. Die Festlegung der Löschwasserentnahmemöglichkeiten, d. h. der Unterflurhydranten, bzgl. ihrer Anzahl und Anordnung im öffentlichen Straßenbereich, erfolgt u. a. unter Beachtung der Prämissen des vorgenannten Regelwerks. Ebenfalls darauf basiert die Dimensionie- rung der örtlichen Versorgungsanlage. Dies bedeutet, dass der Netzdruck während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den festge- schriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreitet.

Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Unter- flurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur er- reicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

## 25 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast über- all in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Ge- stein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Ge- bäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche

Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m<sup>3</sup> bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bereichs, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.<sup>4</sup>

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

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

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

---

<sup>4</sup> Stellungnahme des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, 11.11.2020

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

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

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

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

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

- Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss
- Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich
- Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte.

Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

## **26 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften**

Soweit in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim eingesehen werden.

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

## D. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

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

### 1 Pflanzliste A: Maßnahme M 2 - Pflanzung von Straßenbäumen

#### Bäume

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

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

### 2 Pflanzliste B: Maßnahme M 3 - Gestaltung der Baugrundstücke

#### Bäume

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	Sonstige Obstbäume

#### Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

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

<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball einfach blühende Ziergehölze

### 3 Pflanzliste C: Maßnahme M 4 - Begrünung der Stellplatzflächen

#### Bäume

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

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel

### 4 Pflanzliste D: Maßnahme M 5 - Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Süden)

#### Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

### 5 Pflanzliste E: Maßnahme M 6 - Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Westen)

#### Bäume

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

#### Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

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

## 6 Pflanzliste F: Maßnahme M7 - Begrünung der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Kinderspielplatz

### Bäume

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Quercus Robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

### Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 150-200 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	zweigrifflicher Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

## 7 Pflanzliste G: Maßnahme M8 – Begrünung der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

### Bäume

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere Obstbäume

### Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen

<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
	einfach blühende Ziergehölze

## 8 Pflanzliste H: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sedum spurium</i> in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

## ANLAGEN

- Anlage 1:  
Erschließung Neubaugebiet "Im Steinert", Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Deckenhöhen- und Achsplan 01 und 02 (19.05.2021), Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein
- Anlage 2:  
Erschließung Neubaugebiet "Im Steinert", Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Lageplan LP 01 und LP 02 (19.05.2021), Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein

## AUSFERTIGUNG

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Gau-Algesheim den .....

.....

Michael König  
(Stadtbürgermeister)