

Bebauungsplan „Im Espringerpfad“ Textliche Festsetzungen

Ortsgemeinde: Ober-Hilbersheim



Verbandsgemeinde: Gau-Algesheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Verfasser: **Stephanie Schneider, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung**
Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung / Mitglied der Architektenkammer RLP

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen, in der hier angegebenen Fassung:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
5. **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, mehrfach geändert und § 35a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)
6. **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
7. **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
8. **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
9. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
10. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
11. **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
12. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** neugefasst durch Beschluss vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
13. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

14. **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 15 Juni 1970 (GVBl. 1970 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

15. **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat in öffentlicher Sitzung am 09.09.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.09.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.06.2024 bis einschließlich 15.07.2024.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vom 06.06.2024 bis einschließlich 15.07.2024. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 30.05.2024.

5. Prüfung der Anregungen

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Sitzung am 04.09.2024 behandelt.

6. Beschluss über den Planentwurf

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat in öffentlicher Sitzung am 07.10.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes „Im Espringerpfad“ mit verkleinertem Geltungsbereich gebilligt und die Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

7. Beteiligung der Behörden

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.10.2024 bis einschließlich 13.11.2024.

8. Auslegung des Planentwurfs

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2024 bis einschließlich 13.11.2024 aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt am 10.10.2024.

9. Prüfung der Anregungen

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2024 behandelt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO in seiner Sitzung am 12.12.2024 als Satzung beschlossen.

11. Ausfertigung

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Ober-Hilbersheim, den

Heiko Bieser

Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

12. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ober-Hilbersheim, den

Heiko Bieser

Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1.1. Allgemeine Wohngebiete, WA (§ 4 BauNVO)

Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich nach § 3 BauNVO.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind gemäß Planeinschrieb als Höhen nach Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 1 m zugunsten von Aufbauten für erneuerbare Energien und technischer Dachaufbauten ist zulässig.

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeinschrieb mit 0,3 im WA1 und mit 0,4 im WA2 festgesetzt.

2.3. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend dem Planeinschrieb mit 0,6 im WA1 und mit 0,8 im WA2 festgesetzt.

2.4. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb im WA1 auf zwei und im WA2 auf drei festgesetzt.

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

Die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten wird im Bereich des WA1 auf zwei, im Bereich des WA2 auf drei pro Wohngebäude beschränkt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gebäude sind in der offenen Bauweise herzustellen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im WA1 sind lediglich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Im Bereich des WA2 sind zudem Reihenhäuser zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

Eine Freihaltezone von 1 m entlang der Wendeanlagen ist von aufragender Bebauung, Bäumen und Hecken von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1. Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sind als öffentliche Fläche festgesetzt.

In der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Fußwege, Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ dient als Weg für Fußgänger. In ihr sind auch Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

4.2. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und offene Garagen haben von ihrer Vorderseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Garagen, offene Garagen und Stellplätze sind zudem in den gem. Plandarstellung gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es gelten folgende Abweichungen:

Gartenhäuser, Geräteschuppen und Gewächshäuser mit einem umbauten Raum von maximal 50 m³ je Grundstück sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBauO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, zulässig.

6. Umweltrelevante Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20, 23 und 25 BauGB)

6.1. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Nr. 14)

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Freisitze und Grundstückszufahrten sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine) auszuführen. Der Abflussbeiwert dieser Flächen darf 0,5 nicht überschreiten.

6.2. Öffentliche Grünflächen (Nr. 15)

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ (M1) festgesetzte Flächen dienen der Abrundung des Ortsrandes nach Norden hin.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist als Wiesenansaat oder durch gärtnerische Anlage (Kleinsträucher o.ä.) anzulegen.

6.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20)

M 1 – Anlage einer Gehölzpflanzung und Grünland-Einsaat zur Ortsrandeingrünung

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine öffentliche Grünfläche mit dem Zweck einer „Ortsrandeingrünung“ auf einer Länge von etwa 140 m und mit einer Breite von 10 m festgesetzt.

Die Fläche ist standortgerecht mit heimischen Gehölzen (s. Kap. 5.3.3 Pflanzliste im Umweltbericht) in Form einer zwei- bis dreireihigen Strauchhecke mit einzelnen Bäumen als Überhälter zu bepflanzen. Die Gehölze sind und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zudem soll eine Einsaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion Nr. 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ erfolgen.

Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v (zweimal verpflanzt), Höhe 125-150 cm, mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen (sowohl zwischen als auch innerhalb der Reihe) zu pflanzen.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Jedem festgesetzten Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen.

M 2 – Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken

Pro angefangene 200 m² des Baugrundstücks ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obsthochstamm anzupflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Die Anpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Jedem festgesetzten Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen. Die Pflanzempfehlungen des BUND RLP (heimische, hoch- und mittelwüchsige Baumarten) und des DLR RLP (Sortenempfehlung für den Obstbau im Hausgarten) sind zu berücksichtigen.

V 1 – Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher und nachtaktiver Insektenarten sowie für Fledermäuse sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung (ULR 0 %) und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulicht- und UV-Anteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Außenbereich (z.B. durch nächtliches Dimmen der Beleuchtung zwischen 22:00 und 05:00 Uhr).

6.4. Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Nr. 23 b)

V 2 – Solarfestsetzung

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §§ 47 U. 88 LBauO)

Hinsichtlich bauordnungsrechtlicher und gestalterischer Festsetzungen wird grundsätzlich auf die Bestimmungen der LBauO verwiesen.

7. Fassadengestaltung

Grelle und stark reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig.

8. Anzahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen.

HINWEISE

CEF 1 – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für zwei Reviere der Feldlerche

Um das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für zwei Reviere der Feldlerche wirksam zu vermeiden, sind im Vorfeld der Planungsumsetzung aufwertende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) entsprechend den Ansprüchen der Art auf bestehenden Acker- und/oder Grünlandflächen auf einer Fläche von ca. 2 ha im Umkreis von 2 km zum Plangebiet umzusetzen. Details hierzu sind dem Umweltbericht unter den Kapiteln 5.1.2 und 5.3.2 zu entnehmen. Die genaue Verortung und Sicherung der Maßnahme erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.

CEF 2 – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für ein Quartier von Fledermäusen

Um das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für Fledermäuse aufgrund des Verlusts von einem Baum mit Eignung als Tagesquartier bzw. potenzielle Ruhestätte zu vermeiden, sind im Vorfeld der Planungsumsetzung drei Nisthilfen an Baumbestand im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet in einer Höhe von mindestens 3 Metern und mit einer Ausrichtung nach Osten oder Südosten auszubringen. Details hierzu sind dem Umweltbericht unter den Kapiteln 5.1.2 und 5.3.2 zu entnehmen. Die genaue Verortung und Sicherung der Maßnahme erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.

V 3 – Bauzeitenregelung in Bezug auf die Entfernung von Gehölzen (Rodungszeitenbeschränkung) bzw. alternativ Quartierkontrolle

Zur Vermeidung der Tötung von gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten und Fledermäusen sind Bäume und andere Gehölze innerhalb des Plangebietes in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. in der unbelaubten Zeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu entfernen. In dieser Zeit ist aufgrund der fehlenden Eignung des Gehölzbestands als Winterquartier für Fledermäuse nicht mit einem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

Sollte eine Entnahme außerhalb dieses Zeitraums notwendig sein (somit zwischen Anfang März und Ende September), oder ist abzusehen, dass bereits begonnene Arbeiten nach längerer Pause im Zeitraum der Vogelbrut wieder aufgenommen werden müssen, ist im Vorfeld der Rodung eine Quartierkontrolle durch eine versierte Fachkraft vorzunehmen.

Werden bei der Kontrolle geeignete Höhlenbäume bzw. Fledermaussommerquartiere festgestellt, sind diese mit natürlichen Materialien im Vorfeld der Rodung zu verschließen, damit keine Ansiedlung erfolgen kann. Sollten die Quartiere in Nutzung stehen oder besetzt sein, darf kein Verschluss erfolgen und der Baum darf bis zum Ende der Brut nicht entfernt werden. Ist absehbar, dass die Rodung während der Brutzeit erfolgen muss, sind Quartiere bereits im Vorfeld der Brutzeit zu verschließen, um eine Ansiedlung von vornherein zu vermeiden.

V 4 – Bauzeitenregelung bzw. alternativ Vergrämung (Unattraktivgestaltung) von bodenbrütenden Vogelarten

Für Arbeiten an den Eingriffsflächen der geplanten PV-Anlage außerhalb der Brutzeit der festgestellten bodenbrütenden Arten Feldlerche und Grauammer (1. April bis 31. Juli) kann ein baubedingtes Eintreten eines Tötungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Dies gilt auch, wenn der Bau vor der Brutzeit der Arten beginnt, und während der Brutzeit lückenlos (Baupause < 1 Woche) fortgeführt wird.

Im Falle eines Baubeginns innerhalb der Brutzeit oder der Fortführung von Baumaßnahmen nach längerer Pause in diesem Zeitraum ist im Vorfeld eine Baufeldkontrolle umzusetzen: Die Baufelder sind unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine ornithologisch versierte Fachkraft auf Anzeichen einer Brut zu kontrollieren. Werden keine Hinweise auf ein Brutgeschehen der oben genannten oder weiterer bodenbrütender Arten festgestellt, kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Wird während der

Kontrolle der Fläche ein entsprechender Hinweis im Bereich der Eingriffsfläche bzw. im artspezifischen Störradius (50m) festgestellt, ist bis Abschluss des Brutgeschehens von Bauarbeiten abzusehen.

Um die Wahrscheinlichkeit einer Ansiedlung bodenbrütender Arten in der überplanten Fläche zu minimieren, kann vor Beginn der Brutzeit folgende Vergrämungsmaßnahme umgesetzt werden: Die Eingriffsflächen sind spätestens ab dem 15. März bis zum Bauzeitpunkt unattraktiv zu gestalten, um eine Ansiedlung der Art zu vermeiden. Dafür eignet sich das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (mind. 1,5 m lang) innerhalb der Eingriffsbereiche in regelmäßigen Abständen von 10-15 m. Zusätzlich dazu kann der Vergrämungseffekt durch eine regelmäßige Störung, z.B. durch Befahrung der Fläche mit landwirtschaftlichem Gerät, verstärkt werden (mindestens alle 7 Tage ab dem 15. März bis zum Bauzeitpunkt).

Eine Baufeldkontrolle vor Beginn der Bauarbeiten ist unabhängig von der Ausführung der Vergrämungsmaßnahme notwendig.

V 5 – Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Freisitze und Grundstückszufahrten sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine) auszuführen. Der Abflussbeiwert dieser Flächen darf 0,5 nicht überschreiten.

Eine breitflächige Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Die gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser z.B. in Rigolen ist wasserrechtlich zu beantragen. Dabei ist u.a. von Relevanz, ob das Wasser ohne oder mit einer Filterung (z.B. durch den Oberboden oder durch eine technische Filtereinrichtung) versickert wird und ob der Untergrund bereits vorbelastet ist.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Die Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen hat unter Beachtung des DWA-Regelwerks – Arbeitsblatt DWA A 138 zu erfolgen.

Bei der Planung von Regenwasserversickerungsanlagen muss die Versickerungsfähigkeit des Bodens sichergestellt sein. Zur Versickerung geeignet sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 Böden mit kf-Werten zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s.

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in den Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;

- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz empfiehlt die Überprüfung der Druckverhältnisse der öffentlichen Wasserversorgung.

Löschwasser

Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981 sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:

- DVGW-Merkblatt W 331 für die Auswahl, den Einbau und den Betrieb von genormten Hydranten im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W-400, Teil 1 bis 3.;
- DVGW- Arbeitsblatt W 400-1 (Trinkwasserverteilung) Technische Regel Wasserverteilungsanlagen -TRWV-Teil1: Planung;
- DVGW- Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)
- DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das Allgemeine Wohngebiet eine Löschwassermenge von 48m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Für die notwendigen Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken und Gebäuden sind die §§ 7 und 15 der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 zu beachten. Hierbei ist Voraussetzung, dass jede Gemeinde gemäß dem § 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Feuerwehrverordnung (FwVO) vom 21. März 1991 Fahrzeuge nach den örtlichen Erfordernissen entsprechend vorhält.

V 6 – Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

V 7 – Hochwasserangepasste Bauweise

Um bei Starkregenereignissen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen vorgesehen werden. Ein Entwässerungskonzept für das Baugebiet befindet sich derzeit in Aufstellung und wird zur Erschließungsplanung ergänzt und bei der Bauausführung berücksichtigt.

V 8 – Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Vorgaben der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ sind zu beachten und einzuhalten.

V 9 – Nutzung von Erdwärme

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

V 10 – Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme

Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über den eigentlichen Vorhabenbereich bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

V11 – Boden und Baugrund

Die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz sind einzuhalten (insb. BBodSchG, BBodSchV). Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind auch die einschlägigen DIN-Normen für die Boden- und Oberbodenbearbeitung, die ordnungsgemäße Zwischenlagerung sowie die Bodenverwertung bzw. -entsorgung zu beachten (z.B. DIN 18300, DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731).

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

Die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers wird grundsätzlich empfohlen.

Es ist zu prüfen, ob die geplante Nutzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ entspricht.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde gesondert zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass sofern eine Entsorgung der Aushubmassen in bereits genehmigten Anlagen (z.B. Deponien, Grubenverfüllungen, Flurbereinigungsmaßnahmen) vorgesehen ist, die Regelungen im jeweiligen Rechtsentscheid für die ausgewählte Anlage festgelegt sind und entsprechend zu beachten sind. Danach richtet sich auch der Umfang der Deklarationsanalytik des zu verwertenden Bodenmaterials.

Die aktuellen Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der Ersatzbaustoffverordnung sind verpflichtend zu beachten und umzusetzen. Zu beachten ist, dass diese seit dem 01.08.2023 durch das Inkrafttreten der sogenannten Mantel-Verordnung neu gefasst wurden. Die ALEX-Infoblätter 24-26 sind entsprechend außer Kraft gesetzt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt objektbezogene Baugrunduntersuchungen bei Neubauvorhaben.

V 12 – Vorgehen bei geologischen Untersuchungen/Bohrungen

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma). Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbote bei Anbau-/Umbau-/Sanierungs-/Abrissmaßnahmen sind zu beachten, damit die späteren Maßnahmen nicht gegen artenschutzrechtliche Belange des § 44 BNatSchG verstoßen. Es wird empfohlen, für Straßenbeleuchtung eine Leistungsreduzierung (Dimmung) zu berücksichtigen, um vom Licht angezogene Insekten vor dem Verbrennen zu schützen.

Pflanzliste

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

Sträucher

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

V 13 – Beachtung des Denkmalschutzes bei archäologischen Funden

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen.

Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Außerdem ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen zu können. Im Einzelfall sind je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen Bauverzögerungen möglich sowie finanzielle Beiträge von Seiten der Bauherren/Bauträger erforderlich.

Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Der Beginn von Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail bei der GDKE Landesarchäologie Mainz anzuzeigen (Große Langgasse 29, 55116 Mainz, E-Mail: landesarchäologie-mainz@gdke.rlp.de).

Da grundsätzlich nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Denkmale bekannt ist und eine Fundmeldung von 1934 zu eisenzeitlichen Siedlungsgruben nur

sehr unsicher etwa 130 m südlich verortet wurde, wird die Durchführung einer geomagnetischen Voruntersuchung vor Baubeginn empfohlen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesarchäologie empfiehlt vor Baubeginn geomagnetische Voruntersuchungen.

Leitungen

Im Zuge von Baumaßnahmen sind in allen Gehwegen bzw. Straßen Leitungszonen mit einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich zu informieren.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Das Arbeitsblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Technik GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Diesbezügliche Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplans sind der Telekom mitzuteilen.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise für die Telekom Technik GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

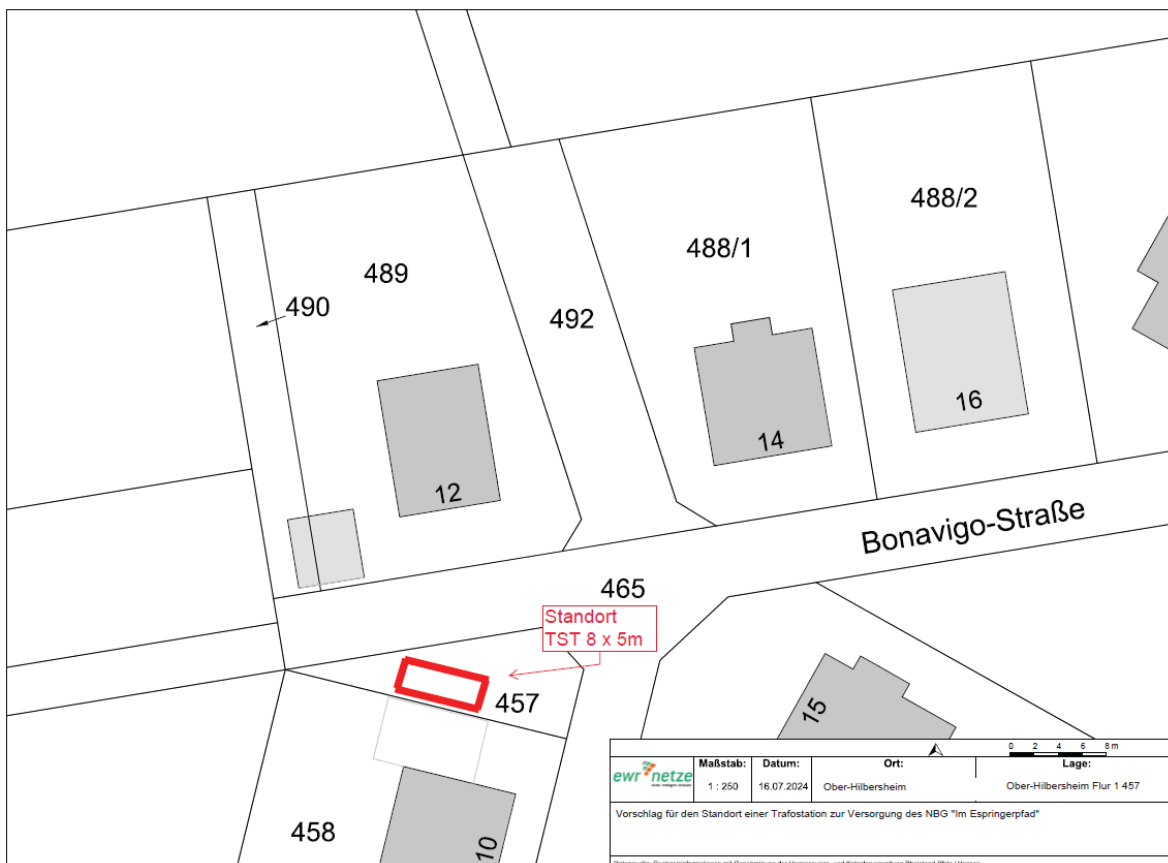
Auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik wird verwiesen.

Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

<u>Beigefügte Pläne:</u>	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>
Niederspannungskabelplan	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m	
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m
Gas- und Wasserbestandsplan mit		
- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei der EWR Netz GmbH abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie muss eine Transformatorenstation errichtet werden. Die benötigte Versorgungsfläche mit dem Grundriss des Baukörpers hat die EWR Netz GmbH, unter Angabe der Grenzabstände und Maße, in die beigefügte Plankopie eingezeichnet.



Die von der EWR Netz GmbH verwendeten getypten Stationsgebäude mit Flachdach entsprechen den behördlichen Anforderungen, den Regeln der Technik und zusätzlichen Festlegungen, die sich aus der Forderung nach sicherem Betrieb, insbesondere der des Personenschutzes ergeben.

Änderungen der äußeren Abmessungen und der Gestaltung des Baukörpers sind deshalb nicht möglich.

Entsprechend der technischen Erfordernisse wird zur Errichtung einer Transformatorenstation eine Grundfläche von ca. 40 m² benötigt. Die Transformatorenstation muss zu jeder Zeit ungehindert zugänglich sein. Da es sich bei den Transformatorenstationen um technische Betriebs-einrichtungen handelt, akzeptieren wir in der Regel für den Ankauf der Grundfläche maximal den Gewerbeflächenpreis. In diesem Zusammenhang steht Ihnen Frau Karin Klemmer, Tel. 06731 405-438 zur Verfügung.

Für eine Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehe-nen Trassenräume freizuhalten.

Erdgas

Im Falle einer Erschließungsabsicht mit einer Erdgas-Infrastruktur bittet die Westnetz GmbH vorab um Kontaktaufnahme: Herr Engelhardt, Tel.: 0671/89665-2009, E-Mail: tim.engelhardt@westnetz.de.

Geothermie

Sollte der Einsatz von Geothermie vorgesehen werden, ist ein wasserrechtliches Erlaubnisver-fahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

V 14 – Vorgaben bei Baumpflanzungen

Auf Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden, da Baumwurzeln in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungsleitungen bergen [vgl. auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013]. Zudem ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsan-lagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe ins-besondere Abschnitt 3, zu beachten, damit Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommu-nikationslinien nicht behindert werden.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen der EWR Netz GmbH ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflan-zung, z. B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Ein-vernehmen mit der EWR Netz GmbH, spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten, notwendig.

V 15 – Maßnahmen zum Pflanzenschutz

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

Für Pflanzarbeiten ist für Transport, Lagerung und Pflanzung die DIN 18916 (Pflanzen und Pflanz-arbeiten, Landschaftsbau) einzuhalten.

Für die Herstellung, Ansaat und Pflege von Rasen und Ansaaten ist die DIN 18917 (Rasen und Saatarbeiten, Landschaftsbau) einzuhalten.

Zu erhaltende Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) zu schützen.