



Planzeichenerklärung

gem. Planzeicherverordnung - PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Außer der Nutzungszone

Art d. baulichen Nutzung mit Gebäudeform	max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
max. Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	
max. zulässige Traufhöhe	max. zulässige Firsthöhe	

2.1 GRZ 0.4 max. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.5 GFZ 1.2 max. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.7 III max. Zahl der Vollgeschosse

2.8 TH max. max. zulässige Traufhöhe

2.9 FH max. max. zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise

3.5 Baugrenze

4. Verkehrsmittel (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsfahrbahnen besonderer Zweckbestimmung
Landwirtschaftlicher Weg, Radweg und Fußweg

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.2 Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gewässerunterhaltung

15.19 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Bestehender Verlauf des Gewässer III. Ordnung („Quelle am Appenheimer Weg“)

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Flurgenze

Flurstücksgrenze

Flächennummer

Gebäude (Bestand) Nebengebäude (Bestand)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.2 Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gewässerunterhaltung

15.19 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Bestehender Verlauf des Gewässer III. Ordnung („Quelle am Appenheimer Weg“)

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Flurgenze

Flurstücksgrenze

Flächennummer

Gebäude (Bestand) Nebengebäude (Bestand)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.2 Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gewässerunterhaltung

15.19 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Bestehender Verlauf des Gewässer III. Ordnung („Quelle am Appenheimer Weg“)

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Flurgenze

Flurstücksgrenze

Flächennummer

Gebäude (Bestand) Nebengebäude (Bestand)

7.6 Begrünung von Tiefgaragen

Soweit durch Tiefgaragen eine Unterbauung des Grundstücks erfolgt, sind diese mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken. Vorgenanntes gilt nicht für Bereiche, die durch Terrassen, Wintergärten, Stellplätze oder Zuwegungen überdeckt werden oder zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenschutzes benötigt werden.

In Bereichen, in denen Baumplantagen II. oder III. Ordnung vorgesehen sind, ist die Vegetationsschicht auf mindestens 100 cm zu erhöhen. III. Ordnung sind auf Flächen mit Bodenschluss und ausreichend dimensionierter Pflanzgrube (min. 12 m²) anzupflanzen.

7.7 Umweltfreundliche Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sowie die Außenbeleuchtung privater Grundstücke sind (sofern keine technischen Regeln entgegenstehen) ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichter) bei unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach emittieren, zu verwenden. Die Beleuchtungen sind zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendklappen oder entsprechenden Projektionsentwürfen einzusetzen.

8. Ausschuss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich sind fossile Brennstoffe (Kohle, Torf, Erdgas und Erdöl) als Primärquelle für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

9. Regelungen zur Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Mindestens 40 % der nutzbaren Dachflächen von Gebäuden sind eine leichte Höhe von mindestens 2,8 m zur darunter befindlichen Oberkante (OK) des Geländes gewährleisten. Die Flächenhöhe von mindestens 2,8 m zur darunter befindlichen Oberkante (OK) des Geländes gewährleisten. Stützen sind seitwärts außerhalb der GFL-Fläche zulässig.

Für die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 ein Überschreiten der Baugrenze zulässig, sofern die baulichen Elemente – mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche – nicht aus der Geländehöhe hinausragen oder bei der Lage an einem Hang die hinausragenden Bauteile durch begründete Aufschüttungen überdeckt werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die parallel zur „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ befindliche Baugrenze mit Balkonen, bis zu einer Tiefe von 2m, überschritten werden. Balkone in die „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ hinein, müssen diese eine leichte Höhe von mindestens 2,8 m zur darunter befindlichen Oberkante (OK) des Geländes gewährleisten. Stützen sind seitwärts außerhalb der GFL-Fläche zulässig.

Als Auskragung im Sinne der Festsetzung gelten alle überdeckten und allseitig in voller Höhe umschlossenen sowie alle überdeckten und nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Gebäudealle.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind im Bereich zwischen den straßenbegrenzenden Baugrenzen (einschließlich deren fiktiven Verlängerung) und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze für Fahrräder. Nebengebäude einschließlich Fahrradgaragen sind in diesem Bereich je Baugrundstück insgesamt bis zu einem umbauten Raum von höchstens 15 cbm zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind davon abweichend auf einer Länge von maximal 20 Metern auch Stellplätze für Autos im Bereich zwischen den straßenbegrenzenden Baugrenzen (einschließlich deren fiktiven Verlängerung) und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen zulässig.

5. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

Die als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gekennzeichnete Fläche darf maximal an zwei Stellen mit einer Brücke überbaut werden. Die Brücke ist eine maximale Breite von 4 m zulässig. Die Brückenbauwerke dürfen den Querschnitt des Grabens nicht verringern oder den Abfluss beeinträchtigen.

6. Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Fläche) ergeht zugunsten der Gewässerunterhaltungspflichten. Es gilt für den Bereich, in der das Gewässer III. Ordnung geführt wird sowie für einen beidseitigen, je 3 m breiten, Streifen – gemessen vom Mittelwasserstand (MW). Bei einem von der GFL-Fläche abweichenden Verlauf verleiht sich die GFL-Fläche mit dem wasserrechtlich genehmigten Verlauf. Die planzeichnerisch festgesetzte GFL-Fläche gilt dann nur in dem Bereich, in dem ein Gewässer III. Ordnung geführt wird.

7. Anpflanzen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1. Gestaltung nicht bebauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, erdverbunden mit benachbarten Flächen zu begrünen und zu unterhalten.

„Schottergärten“ sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautwies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundschicht aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kieschüttungen, die dem Spritzwasserdruck unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

7.2. Anpflanzungen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche sowie je vier zusammenhängender oberirdischer Stellplätze für Kraftfahrzeuge mindestens ein standortgerechter Baum der II. oder III. Ordnung aus der beigefügten Planliste (vgl. Punkt D) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Mindestpflanzqualität: Solitär/hochstamm, Stammumfang 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Vorhandene Laub- und hochstämmige Obstbäume können auf die erforderliche Mindestanzahl angerechnet werden.

Für Bäume zwischen den oberirdischen Stellplätzen ist eine mindestens 6 m² große, offene Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m² herzustellen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Die Bäume sind dauerhaft gegen Anfahren zu schützen.

7.3. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10°Neigung) von Gebäuden, Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei muss die Aufbauhöhe des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung ist auch unter den Modulen möglich.

7.4. Fassadenbegrünung

Großflächige, fensterlose Fassaden und Fassadenteile baulicher Anlagen sind ab einer Größe von 25 m² mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Vorzugsweise sind selbstklimmende Pflanzen zu verwenden, alternativ sind Kletterhilfen mit Seilen oder Gerüsten sowie beplante Systemlösungen möglich.

Kletterpflanzen sind durchgängige Befestigung von Belägen

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 (BauO) nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Fußläufige Wege, Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf mindestens versickerungsfähigen Unterbau auszustatten, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen.

Aufgrund der genannten Betroffenheit sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen, um das Entreten artenschutzrechtlicher Verbotsbestände hinsichtlich der Mittelwieser zu bilden.

der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Zooniden zu vermeiden. In diesem Fall ist der Lebensraumverlust und die damit verbundene Zerstörung von Ruhe und Fortpflanzungsstätten mindestens flächengleich, gemäß den Habitatansprüchen der Zaunedeiche, im räumlichen Zusammenhang und im Verbreitungsgebiet der lokalen Population auf einer dauerhaft gesicherten Umsiedlungsfläche auszusuchen. Gebührenden in dem von Zaunedeichen besiedelten Lebensraum sind ohne Eingriffe in den Boden und ohne Befahren der Fläche mit schwerem Gerät durchzuführen.

Die CEF-Maßnahmen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Zaunedeiche vom 19.11.2021 zu entnehmen.

Maßnahmen für Fledermäuse

Bei der Untersuchung konnten Nachweise von drei Fledermausarten erbracht werden.

Es gilt § 12 BbodSchV. Für Auffüllungen sind außerdem die LAGA-Tr M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ der Länderabfertigungsgesellschaft Abfall in ihrer neuesten Fassung zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form der Bereitstellung von geeigneten Ersatzquartieren erforderlich. Die Zahl und Art der erforderlichen Quartiere richtet sich nach der tatsächlichen Zahl und Art der betroffenen Quartiere, die erst nach der Detailuntersuchung der Gebäude feststeht.

Erfolgt der Abriss der Gebäude während der Anwesenheit von Fledermäusen in ihren Wochenstuben, Tagesverstecken oder Winterquartieren, so kann es ohne vorbereitende Maßnahmen zum Schutz der Tiere möglicherweise zudem zur Tötung oder Verletzung von Fledermäusen und somit zu einem Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen. Um einen Verstoß gegen das Ausschüttungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind gemäß den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form der Bereitstellung von geeigneten Ersatzquartieren erforderlich. Die Zahl und Art der erforderlichen Quartiere richtet sich nach der tatsächlichen Zahl und Art der betroffenen Quartiere, die erst nach der Detailuntersuchung der Gebäude feststeht.

Erfolgt der Abriss der Gebäude während der Anwesenheit von Fledermäusen in ihren Wochenstuben, Tagesverstecken oder Winterquartieren, so kann es ohne vorbereitende Maßnahmen zum Schutz der Tiere möglicherweise zudem zur Tötung oder Verletzung von Fledermäusen und somit zu einem Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen. Um einen Verstoß gegen das Ausschüttungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind gemäß den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form der Bereitstellung von geeigneten Ersatzquartieren erforderlich. Die Zahl und Art der erforderlichen Quartiere richtet sich nach der tatsächlichen Zahl und Art der betroffenen Quartiere, die erst nach der Detailuntersuchung der Gebäude feststeht.

Erfolgt der Abriss der Gebäude während der Anwesenheit von Fledermäusen in ihren Wochenstuben, Tagesverstecken oder Winterquartieren, so kann es ohne vorbereitende Maßnahmen zum Schutz der Tiere möglicherweise zudem zur Tötung oder Verletzung von Fledermäusen und somit zu einem Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen. Um einen Verstoß gegen das Ausschüttungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind gemäß den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form der Bereitstellung von geeigneten Ersatzquartieren erforderlich. Die Zahl und Art der erforderlichen Quartiere richtet sich nach der tatsächlichen Zahl und Art der betroffenen Quartiere, die erst nach der Detailuntersuchung der Gebäude feststeht.

Erfolgt der Abriss der Gebäude während der Anwesenheit von Fledermäusen in ihren Wochenstuben, Tagesverstecken oder Winterquartieren, so kann es ohne vorbereitende Maßnahmen zum Schutz der Tiere möglicherweise zudem zur Tötung oder Verletzung von Fledermäusen und somit zu einem Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen. Um einen Verstoß gegen das Ausschüttungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind gemäß den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form der Bereitstellung von geeigneten Ersatzquartieren erforderlich. Die Zahl und Art der erforderlichen Quartiere richtet sich nach der tatsächlichen Zahl und Art der betroffenen Quartiere, die erst nach der Detailuntersuchung der Gebäude feststeht.

Erfolgt der Abriss der Gebäude während der Anwesenheit von Fledermäusen in ihren Wochenstuben, Tagesverstecken oder Winterquartieren, so kann es ohne vorbereitende Maßnahmen zum Schutz der Tiere möglicherweise zudem zur Tötung oder Verletzung von Fledermäusen und somit zu einem Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen. Um einen Verstoß gegen das Ausschüttungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind gemäß den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form der Bereitstellung von geeigneten Ersatzquartieren erforderlich. Die Zahl und Art der erforderlichen Quartiere richtet sich nach der tatsächlichen Zahl und Art der betroffenen Quartiere, die erst nach der Detailuntersuchung der Gebäude feststeht.

3. Hinweise zum Themenbereich Boden

3.1. Schutz und Verwertung von Boden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, der DIN 18915 („Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) zu beachten.

3.2. Hinweise zu Auffüllungen

Es gilt § 12 BbodSchV. Für Auffüllungen sind außerdem die LAGA-Tr M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ der Länderabfertigungsgesellschaft Abfall in ihrer neuesten Fassung zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form der Bereitstellung von geeigneten Ersatzquartieren erforderlich. Die Zahl und Art der erforderlichen Quartiere richtet sich nach der tatsächlichen Zahl und Art der betroffenen Quartiere, die erst nach der Detailuntersuchung der Gebäude feststeht.

3.3. Hinweise zu Alttablagerungen / Altlasten

Altlasten, Alttablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsfälle sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBoDSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Miet-, Pächter-) verpflichtet, ihnen bekannte Altstandorte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

3.4. Radonprognose

Gemäß § 123 Abs. 1 Nr. 3 Strahlenschutzgesetz (StriSchG) sind beim Bau eines Gebäudes mit Aufenthaltszwecken geeignete Radonmaßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten. Es gelten die Regelungen des § 123 Abs. 1 Nr. 3 StriSchG. Die o.g. Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

3.5. Archologische Denkmäler und Funde, Kulturdenkmäler

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde (Direktion Landschaftsarchologie) zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde einer Verzeichnung dieser Frist zustimmen (§§ 17 und 18 DSchG). Etwaige Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Gegenstandsveränderungen, insbesondere die Beseitigung von Wegweisern, Grenzsteine, Bildstöcke usw.) sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierern o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Sollte eine Veränderung von Kulturdenkmälern oder von Kulturgütern mit dem Plangebiet zusammenhängend vorzunehmen, sind die zuständigen Behörden der Genehmigung, Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig (mind. 4 Wochen im Voraus) bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

Sollten tatsächlich archologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktor Landschaftsarchologie ein angemessenes Zeitrum einzuräumen, damit Rettungsarbeiten, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Ein Anfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

3.6. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

3.7. Baugrund / Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neuwerbungen und größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Grund- und Hangwasserstände sind zu ermitteln. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 203 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 und 19731 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV)) zu beachten.

Es wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBoDSchG) hingewiesen. Sollten sich im Rahmen der Umsetzung der Planung (Baumaßnahmen, landspezifische Maßnahmen) z. B. durch geologische Auffälligkeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ergeben, ist dies unverzüglich der SGO Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz. Es wird auf den angehängten wasserwirtschaftlichen Begleitplan verwiesen.

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

Ab 800 m² abflusswirksamer Fläche ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-10 zu führen.

2.2. Nutzung von Niederschlagswasser / Brauchwasserumsetzung

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser, können Zisternen errichtet werden. Ist die Errichtung von Zisternen mit einer Nutzung des darin aufgefangenen Regenwassers für die Brauchwasserumsetzung angezogen, sind folgende Ausführungen zu beachten:

- In handgruschelfahrenden Bereichen sollte möglichst keine setzungsempfindliche Bauweise gewählt werden.
- die Gründung bzw. das Unterzochgeschoß ist auszustufen; es wird eine massive Betonbauweise angeraten,
- keine aufgestellten Gebäudestrukturen,
- flexible Hausanschluss vorzusehen,
- nicht in nassem Unterzochgeschoß arbeiten und
- keine größeren Massenumlagerungen vornehmen; der Baugrubenausbau sollte abgefahren und nicht innerhalb des Grundstücks als Auf- / Anschüttung verwendet werden.

3.9. Gebäudegründungen

Für Gebäudegründungen kommen, je nach Lastenart, Gründungen über Streifenfundamente oder besser lastabtragende Bodenplatten in Frage. Gegebenenfalls können Bodenauflagemaßnahmen oder Fundamenttieferungen über Magerbeton zur Schaffung eines tragfähigen Fundament-/Plattenauflagers vorzuzuzulässig sein. Es wird eine tragende Bodenplatte mit Stahlbetondeckelplatten als WU-Wanne empfohlen.

Für höhere Lasten, die aufgrund von unverträglichen Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen nicht ohne Weiteres facht gegründet werden können, kommen ggf. Gründungen über Spezialtiefermaßnahmen (z. B. Bohrpfähle, Bodenverbesserungen mittels Schotterssäulen oder Vollverdrängungsstoffsäulen) in Frage. Die geeignete Gründungsvariante ist objektspezifisch für die einzelnen geplanten Gebäude in geotechnischen Berichten zu beschreiben und zu empfehlen.

4. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen, Leitungen und Richtfunkstrahlen

4.1. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorrichtungen zu sichern, dass keine geneigte Beeinträchtigung von Röhren und Sträuchern mit Leitungsstrassen stattfindet.

D. PFLANZLISTE

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Apfelbaum Malus	Sylvestris / domestica
Blaubaum	Myrs communis
Quitte	Cydonia oblonga
Zwetschge	Prunus domestica
Süßkirsche / Sauerkirsche	Prunus avium / cerasus
Aprikose	Prunus americana
Mandelbaum	Prunus dulcis
Echte Walnuss	Juglans regia
Maulbeerbäum	Morus alba / nigra
Echte Feige	Ficus carica
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Eibekere	Sorbus torminalis
Spielberg	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea
Feldahorn / Burgenhorn	Acer campestre / monspessulanum
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Europäische Eibe	Taxus baccata
Waldkiefer	Pinus sylvestris

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. November 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baubenutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenerverordnung (PlanZV) Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2022 (GVBl. S. 118).

Landesbauplanordnung Rheinland-Platz (LBAuO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landesnachrichtengesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15. Juni 1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

Verordnungsamt

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB (Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren) wurde vom Stadtrat beschlossen am 12.07.2021 und örtlich bekanntgemacht am 07.08.2021.

VERMERK ÜBER DIE ÖFFENTLICHKEIT DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt vom 28.02.2022 bis einschließlich dem 18.03.2022, aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 14.02.2022 und der örtlichen Bekanntmachung vom 25.02.2022.

VERMERK ÜBER DIE UNTERSICHTUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben vom 23.02.2022 bis einschließlich dem 18.03.2022.

AUSLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt vom bis einschließlich dem , aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom und der örtlichen Bekanntmachung von

VERMERK ÜBER DIE EINHOHLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich dem zur Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

SATZUNGSVERMERK

Der Stadtrat Ingelheim hat am beschlossen, gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung



Jun 2024 Entwurf zur Baubegründung gemäß § 12 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

Januar 2022 Vorstudie zur Baubegründung gemäß § 13 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geodäsiedirektion Rheinland-Pfalz © GeoBasis DE/VerwGeoPP-Februar 2020; Daten vorlastet

Maßstab: 1:1.000

Bearbeitet: Buls

Bebauungsplan Ohrenbrücke II

gem. § 13a BauGB Innenentwicklung

Ingelheim am Rhein

Ralf Claus Oberbürgermeister

Ingelheim am Rhein, in Kraft getreten.

Ralf Claus Oberbürgermeister

Ingelheim am Rhein, in Kraft getreten.

Ralf Claus Oberbürgermeister

Letzt am 11.01.2024