

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO und § 4 BauNVO:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

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

2.1. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis 0,6 zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist darüber hinaus ein Überschreiten der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis 0,8 zulässig.

Ausnahmsweise darf gem. § 1 Abs. 10 BauNVO die festgesetzte GRZ bei bereits bebauten Grundstücken, die schon jetzt eine GRZ über den festgesetzten Wert aufweisen, überschritten werden. Hierbei gilt, dass die schon jetzt bestehende Überschreitung nicht noch weiter erhöht werden darf. Bereits bebaute Grundstücke im Sinne dieser Festsetzung sind alle Bebauungen, die bis zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans baurechtlich genehmigt wurden.

2.2. Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO höchstens 3 Vollgeschosse.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in der Geschossflächenberechnung (-zahl) ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe:

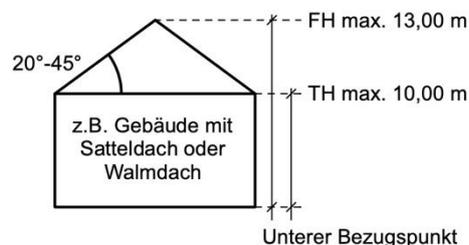
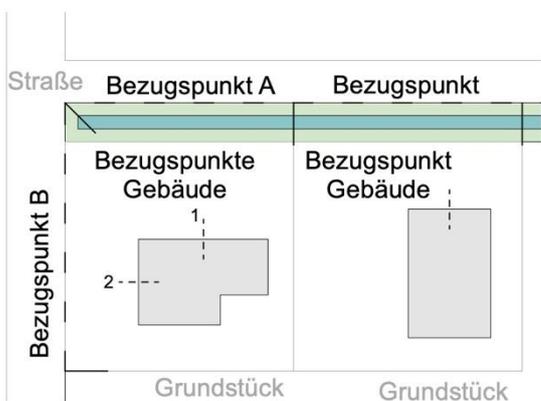
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) eine maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) von 10,00 m festgesetzt.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) eine maximal zulässige Firsthöhe FH max. von 13,00m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO der festgesetzten First- und Traufhöhen gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, orthogonal gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist aus den jeweils getrennt errechneten mittleren Höhenlagen der Mittelwert zu bilden.



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

3.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge dieser Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Im Bereich der Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen kann ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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. Ragen die Balkone in die „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ hinein, müssen diese eine lichte Höhe von mindestens 2,8 m zur darunter befindlichen Oberkante (OK) des Geländes gewährleisten. Stützen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die eine lichte Höhe von 2,8 m unterschreiten, sind nicht zulässig

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 darf die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL-Fläche) zugunsten der für die Gewässerunterhaltung zuständigen Stellen nicht überbaut werden. Davon abweichend sind Auskragungen und Balkone, die in die GFL-Fläche hineinragen, zulässig, sofern diese eine lichte Höhe von mindestens 2,8 m zur darunter befindlichen Oberkante (OK) des Geländes gewährleisten. Stützen sind beidseitig 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 Gebäudeteile.

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 überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich zwischen den straßenzugewandten 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind davon abweichend auf einer Länge von maximal 20 Metern auch Stellplätze für Autos im Bereich zwischen den straßenzugewandten 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. Je 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 Gewässerunterhaltungspflichtigen. Es gilt für den Bereich, in der das Gewässer III. Ordnung geführt wird sowie für einen beidseitigen, je 3 m breiten, Streifen – gemessen vom Mittelwasser-Stand (MW). Bei einem von der GFL-Fläche abweichendem Verlauf verschiebt 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 bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, erdverbunden mit lebenden Pflanzen zu begrünen und zu unterhalten.

„Schottergärten“ sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz 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 Pflanzliste (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 m³ 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 Aufbaustärke 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 bepflanzte Systemlösungen möglich.

7.5 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Fußläufige Wege, Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen.

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 Brandschutzes benötigt werden.

In Bereichen, in denen Baumpflanzungen II. oder III. Ordnung vorgesehen sind, ist die Vegetationsschicht auf mindestens 100 cm zu erhöhen. Bäume I. Ordnung sind auf Flächen mit Bodenschluss und ausreichend dimensionierter Pflanzgrube (min. 12 m³) 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 Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Die Beleuchtungen sind zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken einzusetzen.

8. Ausschluss 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 bei ihrer Errichtung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen. (Hinweis: Zur Definition des Begriffs „nutzbare Dachflächen“ wird auf die Begründung der Planung verwiesen.)

10. Befristete und bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bedingtes Baurecht innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA2:

Die Ausnutzung des gesamten Baufensters ist nur dann zulässig, wenn sich das Baufenster nicht mit der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Fläche) überschneidet. Dies ist der Fall, wenn der Verlauf des vorhandenen Gewässers III. Ordnung inkl. beidseitigen, notwendigen Schutzstreifen, so verlegt wird, dass dieser außerhalb des Baufensters verläuft (s. hierzu 6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten). Andernfalls ist lediglich eine Überbauung der GFL-Fläche mit Balkonen und Auskragungen zulässig, sofern diese eine lichte Höhe von mindestens 2,8 m zur darunter befindlichen Oberkante (OK) des Geländes gewährleisten. Alle baulichen Anlagen innerhalb eines Abstands von 10 m zum Gewässer III. Ordnung bedürfen unabhängig des endgültigen Verlaufs einer wasserrechtlichen Genehmigung (vgl. 2.5 Errichtung von Anlagen am Gewässer III. Ordnung bei den HINWEISEN UND EMPFEHLUNGEN).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

1.1. Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dachform haben. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Satteldach-, Schlepp- und Flachdachgauben sowie Zwerchhäuser sind zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten und Zwerchhäuserbreiten darf max. die Hälfte der Gebäudebreite betragen.

Der Abstand zwischen Gebäudefirst bzw. Oberkante des Gebäudes und Gaubenfirst muss mindestens 0,50 m betragen.

Die zulässige Dachneigung wird auf 20° - 45° festgesetzt, wobei Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils die gleiche Dachneigung haben müssen.

Dacheindeckungen sind nur in nicht grellen, gedeckten Rot-, Braun- und Anthrazit-tönen zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer mit Ausbildung einer Attika oder begrünte Dächer. Metall als Dachmaterial ist nur für deutlich untergeordnete Flächenanteile zulässig

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig. Ausgenommen davon sind jedoch Dachflächen mit üblichem Anteil von Zink, Kupfer und Blei (wie z.B. für Dachrinnen).

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Fassaden sind mit Stein-, Putz- oder Holzoberflächen zu gestalten. Grelle Farben sind unzulässig.

1.3 Technische Anlagen

Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn sie in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach installiert werden und keinen Überstand über das Dach aufweisen. Bei flachen oder flach geneigten Dächern (Dachneigung bis 10°) sind freistehende Anlagen mit einer Maximalhöhe über der Dachhaut von 1,50 Meter zulässig.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen sind (sofern andere rechtliche oder technische Regelungen nicht entgegenstehen) an den seitlichen Dachbegrenzungen zwischen einzelnen Hauptgebäuden abweichende Abstände zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Bepflanzung und Berankung oder sonstige Maßnahmen (Einhausung) blickdicht abzuschirmen, soweit sie nicht durch Integration in die Gebäude ohnehin fremder Sicht entzogen sind.

2.2 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird für Wohnhäuser bzw. Wohnungen im Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Je Wohnung mit bis zu 45 m ² Wohnfläche | 1,0 Stellplätze |
| ▪ Je Wohnung größer 45 m ² bis 80 m ² Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| ▪ Je Wohnung über 80 m ² Wohnfläche | 2,0 Stellplätze |

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Naturschutzfachliche Hinweise

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Es wird auf die Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 07.05.2024 sowie auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Zauneidechse vom 19.11.2021 verwiesen, welche durch das Büro Viriditas erarbeitet wurden.

Maßnahmen für Reptilien (Zauneidechse)

Es konnten bei allen Begehungen sichere Nachweise von Zauneidechsen auf der Brachfläche im Westen des Plangebietes und dessen direkten Kontaktbiotopen erbracht werden. Für die im Gebiet vorkommenden Individuen der streng geschützten Zauneidechse gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aufgrund der genannten Betroffenheit sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinsichtlich der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Zauneidechse zu vermeiden. In diesem Fall ist der Lebensraumverlust und die damit verbundene Zerstörung von Ruhe und Fortpflanzungsstätten mindestens flächengleich, gemäß den Habitatansprüchen der Zauneidechse, im räumlichen Zusammenhang und im Verbreitungsgebiet der lokalen Population auf einer dauerhaft gesicherten Umsiedlungsfläche auszugleichen.

Gehölzrodungen in dem von Zauneidechsen besiedelten Lebensraum sind ohne Eingriffe in den Boden und ohne Befahren der Fläche mit schwerem Gerät durchzuführen.

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

Maßnahmen für Fledermäuse

Bei der Untersuchung konnten Nachweise von drei Fledermausarten erbracht werden.

Um einen Verstoß gegen das Beschädigungsverbot 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 erforder-

derlich. 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 Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Vor dem Abriss eines jeweiligen Gebäudes ist dieses durch einen erfahrenen Fledermauskundler auf Quartiere von Fledermäusen im Innenbereich und an der Außenfassade zu kontrollieren. Im Rahmen dieser Kontrolle können geeignete Maßnahmen festgelegt werden, um das Eintreten der Verbotstatbestände zu vermeiden.

Es wird auf die Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 07.05.2024 verwiesen.

Maßnahmen für Vögel

Im Geltungsbereich konnten im Bereich der Gärten und Gebäude mindestens fünf Bruten des Haussperlings nachgewiesen werden. Ohne vorbereitenden Maßnahmen führt das Vorhaben zum Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und somit zu einer Betroffenheit des Haussperlings.

Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf den Haussperling zu vermeiden, sind die genutzten Brutplätze im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Das Verhältnis 1:2 ist beim Haussperling deshalb zu wählen, da die Möglichkeit der Fremdnutzung einer Nisthilfe durch eine andere Art besteht. Das Anbringen der Kunstnester kann an den neu errichteten Gebäuden erfolgen.

Die Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist von 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen. Sollte diese zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Beseitigung von einer fachlich qualifizierten Person auf das Vorkommen von Vögeln überprüft werden. Im Nachweisfall ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wird auf die Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 07.05.2024 verwiesen.

2. Hinweise zum Themenbereich Wasser

2.1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne

Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Versickerung oder Verrieselung auf dem eigenen Grundstück ist Vorrang einzuräumen.

Gemäß der vorliegenden „Baugrundvorerkundung und geotechnische Standorteinschätzung“ des Büros Geotechnik Gündling, ist im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der sehr geringen Untergrund-Durchlässigkeit, nicht möglich. Das auf den Dachflächen und den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist deshalb auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu verwerten und/oder gedrosselt in das Gewässer III. Ordnung „Quelle am Appenheimer Weg“ einzuleiten.

Für eine gezielte Versickerung (über technische Bauwerke) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Zuständig ist die Kreisverwaltung Mainz-Bingen bzw. bei größeren Anlagen die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz. Es wird auf den angehängten wasserwirtschaftlichen Begleitplan verwiesen.

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.

Ab 800 m² abflusswirksamer Fläche ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen.

2.2. Nutzung von Niederschlagswasser / Brauchwassernutzung

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 Brauchwassernutzung angedacht, sind folgende Ausführungen zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift / dem 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 ist über die Planung der Brauchwassernutzungsanlage zu informieren.
- Der Bau der Brauchwassernutzungsanlage ist gegenüber der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

2.3. Grundwasserschutz / Bauzeitliche Grundwasserhaltung / Hohe Grundwasserstände

Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Daher sollte die Grundwasserstände vor jeder Baumaßnahme geprüft werden. Es wird außerdem empfohlen, auf Kellergeschosse zu verzichten oder diese z. B. als sog. „weiße Wanne“ herzustellen.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen eine bauzeitliche Wasserhaltung erforderlich ist, bedarf dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Der Antrag ist rechtzeitig vorab bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung) einzureichen, eine Vorabstimmung wird empfohlen.

2.4. Schutz vor Außengebietswasser und Starkregenereignissen

Eine Einschätzung zur Gefährdung des Plangebietes bei Starkregenereignissen, geben die Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, des Landes Rheinland-Pfalz.

2.5. Errichtung von Anlagen am Gewässer III. Ordnung

Gemäß § 31 Landeswassergesetz bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an Gewässern der Genehmigung. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig vorab bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung) einzureichen, eine Vorabstimmung wird empfohlen. Anlagen an Gewässern III. Ordnung sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie entfernt sind. Als Anlagen an Gewässern III. Ordnung gelten auch solche über und unter dem Gewässer, von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung ausgehen können, sowie Veränderungen der Bodenoberfläche.

Es wird auf den angehängten wasserwirtschaftlichen Begleitplan verwiesen.

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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV

der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

3.3. Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen 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 (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte 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 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) sind beim Bau eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen geeignete Maßnahmen 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. 1 StrlSchG. Die o.g. Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

3.5. Archäologische Denkmäler und Funde, Kulturdenkmäler

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde (Direktion Landesarchäologie) zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Etwaige Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Grenzsteine, Bildstöcke usw.) sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen 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 archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall 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 Neuvorhaben und größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Grund und Hangwasserverhältnisse sind zu erkunden. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 und 19731 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) zu beachten.

Es wird auf die Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) hingewiesen. Sollten sich im Rahmen der Umsetzung der Planung (Baumaßnahmen, landespflegerische Maßnahmen) z. B. durch organoleptische Auffälligkeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ergeben, ist dies unverzüglich dem SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

3.8. Hangrutschgefährdung

Es wird auf die Empfehlungen „Sicher Bauen in Rheinhessen, Maßnahmen bei Hangrutschgefährdung“ des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hingewiesen:

- In hangrutschgefährdeten Bereichen sollte möglichst keine setzungsempfindliche Bauweise gewählt werden,
- die Gründung bzw. das Untergeschoss ist auszusteifen; es wird eine massive Betonbauweise angeraten,
- keine aufgelösten Gebäudestrukturen,
- flexible Hausanschlüsse vorsehen,
- nicht in nassen Witterungsperioden arbeiten und
- keine größeren Massenumlagerungen vornehmen; der Baugrubenaushub sollte abefahren und nicht innerhalb des Grundstücks als Auf- / Anschüttung verwendet werden.

3.9. Gebäudegründungen

Für Gebäudegründungen kommen, je nach Lasteintrag, Gründungen über Streifenfundamente oder besser lastabtragende Bodenplatten in Frage. Gegebenenfalls können Bodenaustauschmaßnahmen oder Fundamenttieferführungen über Mager-

beton zur Schaffung eines tragfähigen Fundament-/ Plattenauflagers vorab sinnvoll/notwendig sein. Es wird eine tragende Bodenplatte mit Stahlbetonkellerwänden als WU-Wanne empfohlen.

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

4. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen, Leitungen und Richtfunkstrecken

4.1. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihre Erkundigungspflicht 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 Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet.

D. PFLANZLISTE

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