

## **ENTWURF FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – STAND 05.10.2023**

**DER INHALT DES BEBAUUNGSPLANS „HAUPTSTRÄE OST BA 2“ ERGIBT SICH AUS DEM  
ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN TEIL IN DER FASSUNG VOM 05.10.2023.**

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRÄE OST BA 2“ –**

#### **ORTSGEMEINDE HAHNHEIM – VERBANDSGEMEINDE RHEIN - SELZ**

#### **RECHTSGRUNDLAGEN:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG)** vom 22. Dezember 2015, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55)

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG)** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

**Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)** - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz** - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)** - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

**16. Bundes – Immissionsschutzverordnung (BImSchV)** – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).

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

**Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).

**Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

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

## **A FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 BauGB**

### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**

- 1.1 Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA1, WA1b, WA2, WA3 und WA4) gem. § 4 BauNVO.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA1b, WA2, WA3 und WA4) 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

- 1.2 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

- 1.3 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO**

Entsprechend Planeinschrieb und Nutzungsschablone werden für das allgemeine Wohngebiet (WA1, WA1b, WA2, WA3 und WA4) festgesetzt:

- 2.1 Grundflächenzahl

Es gilt die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ).

- 2.2 Geschossflächenzahl

Es gilt die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ).

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen durch maximale **Traufhöhe (TH)**, **Firsthöhe (FH)** bzw. **Gebäudehöhe (GH)** festgesetzt.

#### **Unterer Höhenbezugspunkt:**

Der Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des Erdgeschosses.

Die Höhenlage der Fußbodenoberkante entspricht der Höhenlage der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.

**Höhenlage Erdgeschoss:** Die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss darf die Höhenlage der Straße um max. 0,50 m überschreiten.

Der oben genannte untere Höhenbezugspunkt gilt auch für die Bestimmung der Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen und entspricht der Geländeoberfläche i.S. des § 2 Abs. 6 LBauO RLP) (Vgl. 3.).

Liegt das natürliche Gelände des Grundstücks tiefer als der o.g. Höhenbezugspunkt, ist dieser trotz allem auch für die Berechnung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes und als maßgebende Geländeoberfläche zur Bestimmung der maximal zulässigen Wandhöhe bei grenzständigen Garagen maßgebend.

**Traufhöhe (TH)** = Abstandsmaß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt ((Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens (OK FFB)) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

**Firsthöhe (FH)** = Abstandsmaß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt ((Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens (OK FFB)) und der Oberkante des Dachfirstes.

**Gebäudehöhe (GH)** = Abstandsmaß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt ((Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens (OK FFB)) und dem oberen Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstung.

Für das WA1, WA1b, WA2 und WA 3 wird eine Traufhöhe (TH) von 7,0 m und eine Firsthöhe (FH) von 10,70 m festgesetzt.

Für das WA4 wird eine Gebäudehöhe (GH) von 9,5 m festgesetzt.

Im WA4 darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Überschreitung ist nur auf einem Anteil von 30 % der Dachfläche zulässig. Der Abstand der technischen Aufbauten zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses muss mindestens 2,00 m betragen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

### **3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

- 3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1, WA1b, WA2, WA3 und WA4 wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA1, WA1b und WA4 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 sind nur Doppelhäuser zulässig, die auch nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt sein können.
- 3.4 In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig.

- 3.5 Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung der Hauptbaukörper (Hauptförderrichtung) im WA1, WA2 und WA3 ist einzuhalten. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können ausnahmsweise abweichende Stellungen zugelassen werden.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

- 4.1 Nach § 22 Abs.3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Überschreitungen der Baugrenze sind für Terrassen bis zu einer Fläche von max. 12 m<sup>2</sup> grundsätzlich zulässig. Versiegelte Fahrradstellflächen, Müllabstellflächen und Zuwegungen/ Hauseingänge können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.
- 4.3 Im WA4 darf – im Falle der Errichtung einer Tiefgarage – die westliche Baugrenze durch unterirdische Bauwerke um bis zu 1,0 m und die nördliche Baugrenze um bis zu 3 m überschritten werden.
- 4.4 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Dachterrassen-, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Vorbauten wie Wände, Erker, Tür- und Fenstervorbauten sind auf einer Länge von jeweils maximal 5,00 m bis 1,5 m Tiefe zulässig.
- 4.5 Ausnahmsweise können Anlagen von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Teilflächen der Baugrundstücke zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entsprechend Schallleistungspegel der Pumpe).

#### **5. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO**

- 5.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind aber nur auf den Flächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 5.2 Carports und Garagen dürfen eine Tiefe von 8 m nicht überschreiten.
- 5.3 Garagen (soweit sie nicht in das Wohngebäude integriert sind) und Carports müssen mit ihren Zufahrten mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße einhalten.
- 5.4 Die Bereiche der Garagen- und Carportzufahrten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen können als Stellplatz genutzt werden.

## **6. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO**

- 6.1 Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, werden im WA1, WA1b, WA3 und WA4 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 2 und größtmäßig auf insgesamt 30 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt (inkl. Dachüberstand) begrenzt. Von dem Bruttorauminhalt ausgenommen sind potenzielle Heizzentralen bzw. die Trafostation.
- 6.2 Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, werden im WA2 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO je Sondernutzungsfläche bzw. Anteil am Flurstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz zahlenmäßig auf 2 und größtmäßig auf insgesamt 30 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt (inkl. Dachüberstand) begrenzt. Von dem Bruttorauminhalt ausgenommen sind potenzielle Heizzentralen bzw. die Trafostation
- 6.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. In dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgartenzone) sind dabei Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind:
  - Müllboxen mit einer Grundfläche von max. 6,00 qm und einer Höhe von max. 1,50 m (gemessen ab Oberkante der erschließenden Straße),
  - mit einer baulichen Abgrenzung versehene Stellplätze für Mülltonnen mit einer Grünfläche von max. 6 qm, wenn sie in der Höhe der Mülltonnen eingegründet werden.
  - Fahrradboxen von max. 6 qm und einer Höhe von max. 1,50 m (gemessen ab der Oberkante der erschließenden Straße)
  - eine potenzielle Heizzentrale bzw. die Trafostation.
- 6.4 Innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung (Pfg 3) sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 6.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1, WA1b, WA2, WA3 und WA4 sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## **7. Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

- 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA1b und WA3 sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 7.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 ist je Sondernutzungsfläche bzw. Anteil am Flurstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz maximal eine Wohneinheit zulässig.

- 7.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA4 sind maximal acht Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

**8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/ Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

- 8.1 Die neue Planstraße (Planstraße A-E) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Ausbaubreite beträgt 6 – 7,5 m. In dem Bereich mit einer Ausbaubreite von 7,5 m (Planstraße A und Planstraße C) entfallen 6 m auf die Fahrbahn und weitere 1,5 m auf einen Gehweg. In den Bereichen mit einer Ausbaubreite von 6,0 m (Planstraße B, Planstraße D, Planstraße E) soll der Ausbau als Mischverkehrsfläche erfolgen.
- 8.2 Entlang der Planstraße A und D werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.
- 8.3 Südöstlich der Planstraße A werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ sowie „Vorhaltefläche“ (unbefestigt) festgesetzt.
- 8.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA1b, WA3, WA4 darf die maximale Breite von Zufahrten je Baugrundstück 6,00 m betragen.
- 8.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 darf die maximale Breite von Zufahrten je Sondernutzungsfläche bzw. Anteil am Flurstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz 6,00 m betragen.

**9. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

- 9.1 Zur Versorgung von Teilen des zukünftigen Wohngebietes mit Elektrizität wird im Norden, westlich der öffentlichen Parkplätze eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt.

**10. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

- 10.1 Im Nordosten des Geltungsbereichs wird eine Fläche zur Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung“ festgesetzt.

**11. Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- 11.1 Im Norden, nördlich der Planstraße D des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche (ö.G.1) mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche (ö.G.1) mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ist intensiv bzw. mit bodendeckenden Bäumen und Gehölzen zu begrünen. Flächen für spielplatzbezogene bauliche Anlagen, Wege sowie sonstige Aufenthaltsflächen sind

zulässig. Die Ausführung von Wegen und sonstigen Aufenthaltsflächen hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.

- 11.2 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“, nördlich der Planstraße A wird zur Einfassung der Parkplätze eine weitere öffentliche Grünfläche (ö. G.2) mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Gleiches gilt für den Anschlussbereich des Fußweges.
- 11.3 Im Osten des Gebietes wird eine private Grünfläche (p. G.) mit der Zweckbestimmung „Straßenrandbegrünung“ festgesetzt

## **12. Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB**

- 12.1 Zum Schutz vor zufließendem Außengebietswasser wird am südlichen des Geltungsbereichs eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung „Mulde“) festgesetzt. Die Mulde soll eine Rasenansaat erhalten und ist mit dem Pflanzgebot Pfg 3.1 und 3.2 zur Herstellung einer Ortsrandeingrünung überlagert (siehe Festsetzung Nr. 15.3 – Pfg 3.1 und Nr. 15.4 – Pfg 3.2).

## **13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 13.1 M 1: Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung

Zum Schutz nachaktiver Insekten vor Lichtirritation bzw. Individuenverlusten sind für die nächtliche Beleuchtung des künftigen Wohngebietes insektenfreundliche Leuchten und Leuchtmittel zu verwenden. Es sind Leuchtmittel mit geringe UV- und Blauemission zu verwenden. Geeignet sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs mit maximal 3.000 Kelvin. Die verwendeten Lampen müssen ein Abstrahlen zur Seite und nach oben vermeiden und ein geschlossenes Gehäuse aufweisen. Wenn möglich ist eine nächtliche Reduzierung der Leuchtstärke vorzunehmen und/oder Bewegungsmeldern zu verwenden

- 13.2 M 2: Wasserdurchlässige Beläge

Zur Erhaltung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für Niederschlagswasser sind nicht überdachte Stellplatzflächen, Zufahrten und Fußwege-soweit wasserrechtlich zulässig-mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen), weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), als wassergebundene Decke oder Schotterrasen anzulegen. Es ist auf einen versickerungsfähigen Unterbau zu achten.

## **14. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### 14.1 Aktiver Lärmschutz gegenüber Gewerbelärm/ Straßenlärm

**14.1.1 Lärmschutzwand LSW 1:** Zum Schutz gegenüber den gewerblichen Schallimmissionen ist im Nordosten des Plangebietes eine Lärmschutzwand mit mindestens 2,0 m Höhe (über Gelände) und einer Länge von ca. 30 m zu errichten (Schalldämm-Maß mind. 20 dB).

Die Lärmschutzwand ist eine Verlängerung der im Bebauungs- und Grünordnungsplan, 2. Abschnitt, Hahnheim Süd, 3. Änderung und Ergänzung festgesetzten Lärmschutzwand. Sie ist an diese anzulegen. Unterer Höhenbezugspunkt für diese Lärmschutzwand ist die Höhenlage der tangierenden Planstraße C.

**14.1.2 Lärmschutzwand LSW 2:** Zum Schutz gegenüber den verkehrsbedingten Schallimmissionen ist die bestehende Lärmschutzwand östlich der L432, welche im angrenzenden Bebauungsplan „Hahnheim Hauptstraße Ost“ festgesetzt wurde, im Südwesten des Plangebietes mit mindestens 2,5 m Höhe (über Gelände) um ca. 8 m zu verlängern (Schalldämm-Maß mind. 20 dB).

Unterer Höhenbezugspunkt für diese Lärmschutzwand ist die Höhenlage der der bereits bestehenden Lärmschutzwand (festgesetzt im Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“, so dass eine nahtlose Angleichung möglich ist.

### 14.2 Passiver Lärmschutz gegenüber Gewerbelärm/ Straßenlärm

#### **14.2.1 Architektonische Selbsthilfe:**

In Teilbereichen des WA4 kommt es trotz der unter 14.1.1 genannten Maßnahmen noch zu Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm. In dem betroffenen Bereich sind weitergehende Schallschutzmaßnahmen („architektonische Selbsthilfe“)

Schutzbedürftige Räume sind in diesen Bereichen (WA4) nur dann zulässig, wenn durch zusätzliche geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm eingehalten werden.

Im WA4 werden vor den von Überschreitungen betroffenen Fenstern schutzbedürftiger Räume Prallscheiben vorgesehen. Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren von den erforderlichen Prallscheiben abgewichen werden (z.B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes an den abgewandten Fassaden). An Fenstern nicht-schutzbedürftiger Räume (Küche, Bad/WC, Abstellräume, Treppenhaus etc.) sind keine Prallscheiben erforderlich.

Alternativ zu den vorgesehenen Prallscheiben sind grundsätzlich auch folgende Maßnahmen denkbar:

- Abrücken der geplanten Bebauung der nördlichen Baugrenze.

- Lärmoptimierte Gebäudestellung und Grundrissgestaltung: Orientierung nicht schutzbedürftiger Räume (Küche, Bäder, Abstellräume) hin zur lärmbelasteten Seite.

Schutzbedürftige, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109), Räume sind zur lärmabgewandten Seite hinzuorientieren.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

- Festverglasungen (Fensterflächen) in den betroffenen Bereichen. Es müssen jedoch gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben
- Komplett-Verglasung vor den betroffenen Fassaden („Vorgehängte Fassade“)

#### **14.2.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{W,ges}$  der Außenbauteile<sup>1</sup> von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel<sup>2</sup>:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

$L_a$  Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{W,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

---

<sup>1</sup> Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{W,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

$R'_{W,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
------------------------------	--

**Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 41091 Tabelle 7**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	bis 55
II	56 – 60
III	61 – 65
IV	66 – 70
V	71 – 75
VI	76 – 80
VII	> 80*

\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die im **Lärmpegelbereich III oder höher liegen**, zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

#### 14.2.3 Lüftungsreinrichtungen:

Für die Gebäude/Fassaden, die im Teilbereich WA1b liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafräum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

#### **14.2.4 Außenwohnbereiche:**

Zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden im Teilbereich WA1b Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Maßnahmen sind u.a.: Verglaste Balkone (Loggien), Wintergärten oder Gabionenwände in Gärten.

### **15. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

#### **15.1 Pfg 1 – Grundstücksfreiflächen**

Die nicht überbauten oder überbaubaren Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Vegetationsfläche sind gärtnerisch mit Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.

Nicht zulässig sind insbesondere Schottergärten (großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher bei untergeordneten Pflanzungen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind).

#### **15.2 Pfg 2 – Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen (Einzelbäume)**

Auf der öffentlichen Grünfläche ö.G. 2 entlang der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist ein Baum 2. Ordnung vorzusehen. Vorschläge für anzupflanzende Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Es kann demnach auch auf die Straßenbaumliste der GALK zurückgegriffen werden, solang die dort genannten Arten als "geeignet" oder "gut geeignet" eingestuft sind.

Im Straßenraum ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vorgesehene Anzahl an Laubbäumen I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Vorschläge für anzupflanzende Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Es kann demnach auch auf die Straßenbaumliste der GALK zurückgegriffen werden, solange die dort genannten Arten als "geeignet" oder "gut geeignet" eingestuft sind. Auf ausreichend groß dimensionierte Pflanzbeete ist zu achten. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte im Straßenraum können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

#### **15.3 Pfg 3.1 – Ortsrandeingrünung**

Die Fläche am südwestlichen Plangebietsrand (gemäß der Planzeichnung) zum Schutz vor zufließendem Außengebietswasser, überlagert mit dem Pflanzgebot Pfg 3.1 ist durch eine geeignete Gräsermischung zu begrünen. Zudem sind dort in gleichmäßigem Abstand fünf Laubbäume I. oder II. Ordnung entsprechend der Darstellung der Planzeichnung zu pflanzen. Vorschläge für anzupflanzende Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Es kann demnach auch auf die Straßenbaumliste der GALK zurückgegriffen werden, solange die dort genannten Arten als "geeignet" oder "gut geeignet" eingestuft sind. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte im

Straßenraum können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

In Richtung Offenland ist zur Herstellung einer Ortsrandeingrünung ergänzend eine geschlossene Baumhecke aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Straßenbäume können in diese Pflanzung integriert werden. Der Anteil an Bäumen soll mindestens 30 % betragen. Die Bäume müssen einen Abstand von mindestens 10 m zueinander einhalten (bei Pflanzung als Hochstamm). Der Pflanzabstand von Sträuchern beträgt ca. 1,5 m. Zu Bäumen müssen diese einen Abstand von 3 m einhalten. Es sind insbesondere die Pflanzenarten der im Umweltbericht beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Abgängige Anpflanzungen sind bis zur Herstellung der Funktion zu ersetzen. Die Anpflanzung ist in den ersten drei Jahren als Entwicklungspflege vor allem in den Sommermonaten bei starker Trockenheit ausreichend zu wässern. Bei Anpflanzungen von Hochstämmen sind diese mittels Dreibock und Anbinden zu sichern (es sind dafür ausschließlich biologisch abbaubare Materialien zu verwenden). Die Strukturen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze zu ersetzen.

#### 15.4 Pfg 3.2 Ortsrandeingrünung

Die Fläche am südlichen bis südöstlichen Plangebietsrand gemäß der Planzeichnung zum Schutz vor zufließendem Außengebietswasser, überlagert mit dem Pflanzgebot Pfg 3.2 ist durch eine geeignete Gräsermischung zu begrünen. In Richtung Offenland ist zur Herstellung einer Ortsrandeingrünung ergänzend zu der Festsetzung Nr. 15.3 (Pflanzgebot Pfg 3.1) eine geschlossene Baumhecke aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Bäumen soll mindestens 30 % betragen. Die Bäume müssen einen Abstand von mindestens 10 m zueinander einhalten (bei Pflanzung als Hochstamm). Der Pflanzabstand von Sträuchern beträgt ca. 1,5 m. Zu Bäumen müssen diese einen Abstand von 3 m einhalten. Es sind insbesondere die Pflanzenarten der im Umweltbericht beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Abgängige Anpflanzungen sind bis zur Herstellung der Funktion zu ersetzen. Die Anpflanzung ist in den ersten drei Jahren als Entwicklungspflege vor allem in den Sommermonaten bei starker Trockenheit ausreichend zu wässern. Bei Anpflanzungen von Hochstämmen sind diese mittels Dreibock und Anbinden zu sichern (es sind dafür ausschließlich biologisch abbaubare Materialien zu verwenden). Die Strukturen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze zu ersetzen.

### **16. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB**

Vom Grundstückseigentümer sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen oder Aufschüttungen unentgeltlich zu dulden.

### **17. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gem. § Abs. 1 Nr. 2a BauGB**

Abweichend von § 8 Abs. 6 LBO RLP beträgt im festgesetzten WA 2 unabhängig vom Urgelände die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen zu allen Seiten 3,0 m.

## **18. Zuordnung von Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB**

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB wird der Ausgleich durch eine vertragliche Vereinbarung mit Landesforsten Rheinland-Pfalz erbracht. Der Eingriff wird sowohl dem Ökopool des Erstaufforstungsblocks in der Gemeinde Essenheim, Flur 13, Parzellen Nr. 75 und Nr. 81 als auch dem Ökokonto Mittelwaldprojekt II „Ober-Olmer Wald“, Gemeinde Ober-Olm, Flur 27, Parzellen Nr. 1/1 und 1/2 zugeordnet.

## **19. Festsetzung bauzeitlicher Reihenfolge gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Die in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA1, WA1b, WA 2, WA3 und WA4 sind so lange unzulässig, bis die mit den Bezeichnungen LSW1 und LSW2 festgesetzten aktiven Lärmschutzanlagen realisiert sind.

## **B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz**

### **1. Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA1b und WA3 sind für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° bis höchstens 40° (gemessen zur Waagerechten) zulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° (gemessen zur Waagerechten) zulässig.
- 1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA4 sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 1° - 15° zulässig.
- 1.4 Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind sowohl Sattel als auch Flachdächer zulässig.
- 1.5 Dachgauben sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Der Schnittpunkt der Dachflächen des Hauptgebäudes und der Dachgauben muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches bleiben – gemessen in der Schrägen. Mit den Dachgauben ist zur Außenseite von Giebelwänden ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Vorderseite der Gauben muss um mindestens eine Wandstärke hinter der aufgehenden Wand der Gebäudeseite zurückbleiben. Dacheinschnitte sind zulässig bis zu 1/3 der Gebäudelänge. Zur Außenseite von Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

### **2. Dachmaterial (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 2.1 Im WA1, WA1b, WA2 und WA3 sind zur Eindeckung der Gebäudeächer Ziegel- oder Betondachsteine zu verwenden.
- 2.2 Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen und glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet. Es dürfen keine unbeschichteten Dacheindeckungen (z.B. Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden.
- 2.3 Die Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich Dachmaterialien und -farbe gelten nicht für den Fall der Solarenergie- und Photovoltaiknutzung auf Dachflächen.

### **3. Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 3.1 Die Fassaden sind in hellen, gedeckten Farben zu gestalten. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen. Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind zu verwenden.
- 3.2 Doppelhaushälften sind in Bezug auf Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen und in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.

#### **4. Staffelgeschosse (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Staffelgeschosse sind zur nördlichen und südlichen Baugrenze zurückzusetzen.

#### **5. Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Mülltonnenstandplätze auf privaten Grundstücken sind so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Die Mülltonnenstandplätze sind mit einem festen Sichtschutz und / oder einer Bepflanzung zu umgeben. Die maximale Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten.

#### **6. Gestaltung unbebauter Flächen der unbebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Nicht zulässig sind insbesondere Schottergärten (großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher bei untergeordneten Pflanzungen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind).

#### **7. Einfriedungen und Sichtschutzelemente (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 6.1 Einfriedungen sind nur als Sockelmauer mit Pfosten und einer Füllung aus Holzlatten, Holz- oder Metallgittern sowie als naturnahe Heckenpflanzungen oder Naturstein zulässig. Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus heimischen Gehölzen.
- 6.2 Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen als frei wachsende oder geschnittene Gehölzpflanzung entlang eines Spann- oder Maschendrahtzauns errichtet werden. Einfriedungen mit flächigen Plastik-Elementen als Sichtschutz (Bandeinlagen) sind nicht zulässig.
- 6.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung. Sockel- oder Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden bei der Berechnung der Gesamthöhe der Einfriedung angerechnet.
- 6.4 Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Im seitlichen Grenzbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig. Einfriedungen in rückwärtigen Grenzbereich bzw. im Grundstücksbereich zur offenen Landschaft hin dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.
- 6.5 Straßenseitige Einfriedungen bei Doppelhäusern sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 6.6 Die Errichtung von Einfriedungen innerhalb der Flächen zur Ortsrandeingrünung ist nur in einer luft- und lichtdurchlässigen sowie zurückgesetzten Bauweise zulässig.
- 6.7 Sichtschutzelemente zur Begrenzung der Einsichtnahme sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der Grenze zwischen zwei Doppelhaushälften, bzw. Einzelhäusern sowie zwischen den Sondernutzungsflächen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (oder direkt an die Terrasse anschließend) zulässig. Die

Länge der Sichtschutzanlagen darf ab Gebäudekante maximal 5,0 m, die Höhe maximal 2,5 ab Oberkante Gelände betragen.

- 6.8 Grenzen Sichtschutzelemente als bauliche Anlagen direkt an Terrassen an, sind sie bis zu einer Höhe von 2,0 m ab Oberkante Gelände zulässig.
- 6.9 Die Einfriedung des Spielplatzes darf abweichend zu den unter 6.1 und 6.2 getroffenen Festsetzungen auch als Stabgitterzaun erfolgen.

## **7. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 7.1 Im WA1, WA1b, WA2 und WA3 wird die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude (freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser je Haushälfte) für jede Wohnung (Wohneinheit) auf mindestens zwei festgesetzt.
- 7.2 Für Wohnungen bis zu einer Wohnungsgröße von 40 qm ist ein Stellplatz ausreichend.
- 7.3 Im WA4 sind für Mehrfamilienwohnhäuser, unabhängig von der Wohnungsgröße, mindestens 1,5 Stellplätze für jede Wohnung erforderlich. Bruchzahlen sind aufzurunden.
- 7.4 Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

## **8. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)**

- 8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.
- 8.2 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

### **D HINWEISE**

#### **Nachbarrechtliche Bestimmungen**

Bei der Umsetzung der Anpflanzungen und Errichtung der Einfriedungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetztes RLP, insbesondere §§ 42 (Grenzabstand von Einfriedungen) und 44 (Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke) zu berücksichtigen.

#### **Boden Denkmäler**

Sofern im Rahmen von Ausschachtungsarbeiten archäologische Funde/ Hinweise angetroffen werden ist das GDKE Landesarchäologie unverzüglich zu benachrichtigen.

#### **Rodungszeiträume**

Rodungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29 Februar zulässig.

#### **Altlasten**

Es wird darauf hingewiesen, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.

Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten.

Ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) die Verpflichtung, die Obere Bodenschutzbehörde zu informieren

#### **Kampfmittel**

Das Plangebiet wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf Kampfmittel untersucht.

#### **Stellplätze**

Die Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw ergibt sich für Wohngebäude (Einfamilienhäuser) aus der Verwaltungsvorschrift (12 150 – 4533) des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 („Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“).

#### **Baubezogene Schutzmaßnahmen (Schutzbau Boden)**

Beachtung DIN-Normen, insb. 18.915, 18.300 19.731 zum Umgang mit Boden während der Bauphase (u.a. Lagerung von Erdaushub). Der anfallende Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern und, wenn er nicht vor Ort wieder eingebracht werden kann, sachgerecht wiederzuverwerten oder zu entsorgen.

Arbeiten sollen nicht durchgeführt werden, wenn nach ausgiebigen Niederschlägen die Gefahr von Oberbodenverdichtungen erheblich erhöht ist (Verzicht auf Befahren zu nasser Böden).

Sollten dennoch Bodenverdichtungen außerhalb des geplanten Eingriffsbereichs hervorgerufen werden, so sind diese spätestens zum Abschluss der Bauarbeiten durch Lockerung wieder zu beseitigen. Dies sollte insbesondere auch die zukünftigen nicht bebauten Grundstücksflächen umfassen, die zukünftig begrünt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.

Zum vorsorgenden Bodenschutz wird darauf aufmerksam gemacht, dass für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen ist, in denen dann auch der landwirtschaftliche Nutzen nachgewiesen werden muss.

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.

**Mit Inkrafttreten der Mantel-Verordnung gelten die Bestimmungen der neu gefassten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der neu eingeführten Ersatzbaustoffverordnung.**

### **Baubezogene Schutzmaßnahmen (Schutzgut Wasser):**

Sachgerechte Lagerung wassergefährdender Stoffe während der Bauzeit und Einhaltung entsprechender DIN-Vorschriften (insb. im Hinblick auf die Betankung von Baufahrzeugen und Maschinen)

Anfallendes Niederschlagswasser ist entsprechend den Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. §§ 57-63 LWG Rheinland-Pfalz ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **Baubezogene Schutzmaßnahmen (Schutzgut Pflanzen)**

Pflanzenschutz: zu erhaltende Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. RAS-LP4 zu schützen.

Für Transport, Lagerung und Pflanzung ist die DIN 18.916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten Landschaftsbau) einzuhalten.

Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt werden, sofern diese nicht durch befahrbare Abdeckplatten (s. o.) geschützt werden und deren Nutzung zwingend nötig ist. Trotzdem entstandene Schäden an Boden, Vegetation etc. sind zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.

Beachtung der Vorgaben nach § 40 BNatSchG im Hinblick auf die Begründung unbebauter Flächen (Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen und Saatgut).

## **Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen**

### **Reptilien**

#### **Reptilienschutzzaun während der Bauphase**

- Im Falle der Durchführung von bodenbearbeitenden Maßnahmen während der Aktivitätsphase der Reptilien (Anfang März bis Ende Oktober) ist der betreffende Baubereich im Übergang zu dem östlich angrenzenden Privatgartengelände (somit auf einer Länge von ca. 75 m) durch einen sog. Reptilienschutzzaun abzugrenzen, um eine Tötung von Individuen durch Einwanderung in Baustellen- und Zufahrtsbereiche zu vermeiden
- Der Schutzzaun (glatte Folien, kein Polyester gewebe, 50 cm hoch) ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten zu errichten. Dabei ist dieser wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben, oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand / Erdreich niedrig abzudecken. Es ist zu gewährleisten, dass die Zäune von Seiten der Eingriffsfläche durch die Eidechsen übersteigbar sind, damit diese die Gefahrenbereiche bei Bedarf verlassen können (z.B. Schrägstellung der Zäune im 45 °-Winkel, alle 10 m Aufschüttung eines kleinen Erdwalls der kegelförmig bis an die Zaunoberkante der Eingriffsseite reichen muss, Bretter). Zur Wahrung der Funktion sind die Zäune bis zum Ende der Bautätigkeit regelmäßig (z.B. einmal wöchentlich) auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.
- Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung zu begleiten, um eine sachgerechte Ausführung zu gewährleisten und ggf. an örtliche Gegebenheiten anzupassen.

#### **Offenlandbrütende Vogelarten (Feldlerche)**

#### **Bauzeitenbeschränkung (Baufeldfreimachung)**

- Die Bauarbeiten (insb. die Baufeldfreimachung) sind bevorzugt außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (ca. Mitte März bis Ende Juli) zu beginnen und durchzuführen (somit im Zeitraum von Anfang August bis Mitte März). Ist dies nicht möglich, sind die Flächen des Plangebietes für offenlandbrütende/bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche unattraktiv zu gestalten.

#### **Unattraktivgestaltung der Baufläche**

- Sollte die Baufeldfreimachung oder andere Baumaßnahmen während der Brutzeit (ca. Mitte März bis Ende Juli) begonnen werden, sind die Flächen des Plangebietes bis zum Baubeginn unattraktiv zu gestalten, wodurch eine Ansiedlung der Feldlerche vermieden wird. Eine geeignete Möglichkeit stellt das regelmäßige Grubbern der Flächen in einem Turnus von ca. zwei Wochen (maximaler Zeitraum) während der Brutzeit dar (somit zwischen Mitte März und Ende Juli durchzuführen bzw. bis mit den Baumaßnahmen auf den jeweiligen Eingriffsflächen begonnen wird). Andere als die genannte Maßnahme sind im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzuklären.

## **Denkmalschutz (Bodendenkmäler)**

Sofern im Rahmen von Ausschachtungsarbeiten archäologische Funde/ Hinweise angetroffen werden ist das GDKE Landesarchäologie unverzüglich zu benachrichtigen. Die §§ 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde sind bei allen Bauarbeiten zu beachten.

## **Niederschlagswasser/Brauchwasseranlagen**

Sollte eine Brauchwassernutzung erfolgen und das entstehende Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden, ist die Brauchwasseranlage nicht nur dem ZAR anzuseigen, sondern die Planung ist im Detail abzustimmen und geeichte Zwischenzähler einzubauen. Auf die Einhaltung der Vorgaben nach §§ 44 bis 52 des Landesnachbarschaftsrechts Rheinland-Pfalz in Bezug auf Grenzabstände von Pflanzungen wird hingewiesen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind die nachfolgenden Aspekte zu berücksichtigen.

- 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 ist eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt erforderlich.

## **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.

## **Geothermie**

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

Sofern Bohrungen > 100 m beabsichtigt werden, sind vom Antragsteller - aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb eines von der Bundesgesellschaft für Endlagerung identifizierten Gebietes nach § 13 Abs. 2 S. 1 StandAG (hier: kristallines Gebiet) - entsprechende Unterlagen und Gutachten für die Prüfung nach § 21 Abs. 2 StandAG im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens vorzulegen. Eine Bewertung der Gesteinsformationen nach § 21 Abs. 2 Satz 1 StandAG ist daher notwendig.

## **E Empfehlungen**

### **Nutzung erneuerbarer Energien:**

Die Verwendung erneuerbarer Energien für Stromerzeugung und Beheizung zukünftiger Gebäude (bspw. Photovoltaik/-thermie; Wärmepumpen; etc.) wird empfohlen.

### **Umweltbaubegleitung (UBB) für die Erschließungsarbeiten:**

Um sicherzustellen, dass die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Zuge der Erschließungsarbeiten eingehalten werden, ist grundsätzlich die Überwachung/Unterstützung der Bauarbeiten durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu empfehlen.

## **Anlage 1: Pflanzliste gemäß Bebauungs- und Grünordnungsplan Hahnheim Süd und Hahnheim West**

### **1. Gebietsheimische und siedlungstypische Bäume und Sträucher**

Die Artenliste stellt eine Auswahlliste dar. Diese entbindet auf Ebene des Bauvorhabens den Bauherren bzw. Ersteller des Pflanzplanes nicht im konkreten Fall einer den jeweiligen Standort- und sonstigen Rahmenbedingungen angepasste Auswahl zu treffen. Es wird empfohlen, dazu fachkundige Beratung einzuholen.

Für eine landschaftsbezogene Be- und Eingrünung von Baugrundstücken sind gebietsheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Daneben enthält die Liste siedlungstypische Arten bzw. Zuchtformen zur Verwendung auf Wohnbaugrundstücken. Auf Pflanzgut lokaler bzw. regionaler Herkunft ist zurückzugreifen. Nadelgehölze (Korniferen), wie Lebensbaum (*Thuja*), Wacholder, Lärche, Kiefer, Tanne, Fichte sind nicht typisch für unseren Naturraum und daher zur Umsetzung von Pflanzgeboten nicht zulässig.

#### **Bäume**

Einzelbäume Hochstämme, 2 xv, mind. 12/14 (besser 3 xv StU. Mind. 16/18!)

Bäume in Anpflanzungen Heister 2 xv mind. 200 / 250

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Obstbäume</i>	(in Sorten) Apfel, Birne, Zwetschge, Mirabelle, Quitte etc

## **Straucharten**

Leichte Sträucher 1 xv, mind. 70 / 90; 1 Stk. 7 1,5 m<sup>2</sup>

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Ligustrum vulgare Atrovirens</i>	Immergrüner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Alternativ oder ergänzend zu o.g. Artenliste kann in Bezug auf geplante Straßenbaumpflanzungen die Verwendung von stadtklimatoleranten Arten sinnvoll sein. Es wird in diesem Bezug auf die „GALK-Straßenbaumliste“ verwiesen. Hier sind diejenigen Arten zu verwenden, die als „geeignet“ oder „gut geeignet“ eingestuft werden.

**Auf die Einhaltung der Vorgaben nach §§ 44 bis 52 des Landesnachbarschaftsrechts Rheinland-Pfalz in Bezug auf Grenzabstände von Pflanzungen wird hingewiesen.**