

Begründung

zum Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ – Hahnheim

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	4
1	Lage des Plangebiets	5
2	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	6
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	6
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	6
2.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne und Satzungen)	7
3	Weitere informelle Planungen, Fachplanungen und Gutachten	7
3.1	Umweltbericht	7
3.2	Artenschutzgutachten	8
3.3	Baugrundgutachten	9
3.4	Schallgutachten	10
3.5	Verkehrsgutachtliche Stellungnahme	10
4	Städtebauliche Rahmenbedingungen	11
5	Städtebauliches Konzept	11
5.1	Städtebau, Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur	11
5.2	Freiraumkonzept	12
5.3	Entwicklungsabschnitte	12
6	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung	13
7	Umweltauswirkungen	13
8	Ver- und Entsorgung	15
8.1	Bestehende Infrastruktur	15
8.2	Entwässerung	15
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
1	Art der baulichen Nutzung	16
2	Maß der baulichen Nutzung	16
2.1	Grundflächenzahl - GRZ	16
2.2	Geschossflächenzahl - GFZ	17
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	17
3	Bauweise	18
4	Überbaubare Grundstücksfläche	18
5	Stellung baulicher Anlagen	18
6	Nebenanlagen	19
7	Garagen, Carports und Stellplätze	19
8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
9	Verkehrsflächen	19
9.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	19
9.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	20
9.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche (unbefestigt)“	20
9.4	Überplanung Wirtschaftsweg	20
9.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Lärmschutzwand“	20
10	Grünflächen	20
11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20

11.1	Planexterner Ausgleich	20
11.2	Maßnahmen zum Artenschutz CEF Maßnahme Feldlerche	21
12	Flächen zur Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedrosselte Ableitung	21
13	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
13.1	Aktiver Lärmschutz	21
13.2	Passiver Lärmschutz	22
14	Festsetzung bauzeitlicher Reihenfolge	23
15	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
15.1	Grundstücksfreiflächen	23
15.2	Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen	24
15.3	Dachbegrünung	24
15.4	Pflanzgebot, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung (Pflanzfläche p))	24
16	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	24
16.1	Gestaltung baulicher Anlagen	24
16.2	Einfriedungen	25
17	Retentionszisternen	26
18	Stellplatzverpflichtung	26
19	Städtebauliche Kennwerte	26

Verwendete Gutachten und weitere Planungsgrundlagen

- *Hahnheim Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“, Fachbeitrag Artenschutz, Beratungsgesellschaft NATUR dbR; August 2016*
- *Hahnheim Baugebiet „Obere Hauptstraße Ost“, Baugrundbeurteilung und geotechnische Beratung, KriechbaumPflugGeotechnik gbR; 09.03.2016*
- *Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Obere Hauptstraße“ der Ortsgemeinde Hahnheim, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; 19.12.2016*
- *Bebauungsplan „Hauptstraße-Ost“, Hahnheim, Teilbereich A und B [B1+B2], Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (2. Offenlage), BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten; 09.07.2019*
- *Erschließung Neubaugebiet „Hauptstraße Ost“, Stellungnahme Verkehrsaufkommen und Anbindung „Im Kleegarten“, Weber Consulting Beratungs-GmbH; 28.06.2019*

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Ziel & Zweck

Mit dem Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um für die Gemeinde Hahnheim neue Wohnbauflächen zu generieren. Der im Bereich „Obere Hauptstraße/Neugasse“ auslaufende Siedlungsrand soll arrondiert und die Fläche planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel der Planung ist es, die vorliegende Nachfrage nach Wohnraum als Wachstumsimpuls für die Gemeinde Hahnheim zu nutzen. Ein neues Baugebiet soll die Grundlage für die Errichtung neuer attraktiver Wohnmöglichkeiten vor Ort legen. Nachgefragt wird insbesondere das Segment von Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße von je circa 500 m² pro Wohneinheit sowie Reihenhäusern mit kleineren Grundstücksgrößen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht dem zulässigen Flächenzuwachs von 2,1 Hektar für die Gemeinde Hahnheim.

Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ umfasst in seinem Geltungsbereich vornehmlich Flächen im Außenbereich und wird daher gemäß § 9 BauGB im Normalverfahren aufgestellt. Der Bedarf an Wohnraum kann nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden, so dass die Baulandentwicklung im Außenbereich notwendig wird. Im Normalverfahren wird ein Umweltbericht angefertigt, der eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beinhaltet. Vorgesehen ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Bodenordnung und Umsetzung

Entwicklung und Erschließung des Baugebiets werden durch einen Erschließungsträger im Auftrag der Gemeinde betrieben. Die Bodenordnung erfolgt analog den Grundsätzen des Baugesetzbuchs (§§ 45 ff. Baugesetzbuch) durch einen notariellen Tauschvertrag.

Die Erschließung wird privatwirtschaftlich organisiert. Sie erfolgt auf Basis eines Erschließungsvertrags mit der Gemeinde sowie einer Kanalisationsvereinbarung mit dem Träger der Abwasserbeseitigung. Die Refinanzierung der Erschließungsaufwendungen erfolgt durch Kostentragungsverträge, welche der Erschließungsträger mit den Eigentümern abschließt, welche die Bauplätze zugeteilt erhalten.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In den Zentren des Rhein-Main-Gebiets, so auch in Mainz und in der näheren räumlichen Umgebung, ist in den vergangenen Jahren ein wesentlicher Bevölkerungszug zu verzeichnen. Das Plangebiet ist in den vorbereitenden Planungen (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Flächennutzungsplan) als Wohnbaufläche zur Deckung des benötigten Wohnbauflächenbedarfs ausgewiesen, jedoch hat sich die Bedarfssituation in den letzten Jahren noch verschärft.

Für die Gemeinde Hahnheim gibt es kein offizielles Baulandkataster, in welchem mögliche Innenentwicklungspotenziale aufgeführt sind. In Hahnheim bestehen punktuell noch Innenentwicklungsmöglichkeiten wie Baulücken:

- Am westlichen Ortsrand im Bereich der Schlossgasse
- Am südwestlichen Ortsrand im Bereich der Straße Am Angel
- Am südlichen Ortsrand im Bereich der Bahnhofsstraße
- Im Ortskern zwischen der unteren Hauptstraße und der Peterstraße

Die verfügbaren Potenziale reichen jedoch bei weitem nicht aus, um den Bedarf an Bauflächen für die prognostizierte zukünftige Einwohnerzahl und Bauinteressenten abzudecken. Die Aktivierungsmöglichkeit der Potenzialflächen für Bauvorhaben ist zudem ungewiss. Deshalb ist die Ausweisung des Baugebiets Hauptstraße Ost aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt und angemessen. Der Bebauungsplan selbst verfolgt den Ansatz einer für eine Gemeinde in ländlicher Umgebung angemessenen maßvollen Verdichtung der Wohnnutzung mit reduzierter versiegelter Freifläche und hohem Durchgrünungsanteil.

Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Gemäß Baugesetzbuch sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Maß umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Ausweisung eines neuen Wohngebiets ist in Hahnheim aufgrund der örtlichen Bebauungsstrukturen, begrenzter räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten und der historisch gewachsenen Ortsgestalt nur auf landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen möglich. Die Inanspruchnahme von Waldflächen wird hinsichtlich der Umweltverträglichkeit problematischer beurteilt als die Inanspruchnahme von Ackerflächen. Das Plangebiet stellt gegenwärtig ausschließlich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche da, es werden keine Bäume zulasten des Planvorhabens gefällt.

Kosten

Die Kosten der Erschließung wurden wie folgt geschätzt (jeweils inkl. Planung und Bauleitung sowie inkl. Mehrwertsteuer):

Straßenbau	845.000 Euro
Lärmschutzwände	145.000 Euro
Kanalbau inkl. Regenrückhaltung	865.000 Euro
Wasserversorgung	140.000 Euro
Breitbandversorgung	25.000 Euro
Ausgleichsflächen Naturschutz	200.000 Euro

1 Lage des Plangebiets

Hahnheim ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Rhein-Selz an, die ihren Verwaltungssitz in der Stadt Oppenheim hat. Hahnheim verzeichnet laut Bundesamt für Statistik eine Bevölkerungszahl von 1.531 Einwohnern (Stand 31.12.2013).

Das Plangebiet schließt südwestlich im Außenbereich an die Gemeindegrenze an und bildet den Abschluss in den Landschaftsraum. Das Gebiet wird über die „Obere Hauptstraße“ und die Straße „Im Kleegarten“ an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ (Teilbereich A) wird westlich durch die „Obere Hauptstraße“ und nördlich durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Nordosten ist ein Teilbereich der Straße Im Kleegarten Bestandteil des Geltungsbereichs, der an der Bahnhofstraße endet. Südlich und östlich schließt sich vornehmlich der Landschaftsraum an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,19 Hektar und umfasst die Flurstücke:

Teilbereich A:

OG Hahnheim, Flur 10; Flurstücke: 151/1, 152/21 tlw., 153 tlw. (Weg), 154 tlw. (Weg), 155 tlw., 156, 157

In einem Teilbereich B (B1 und B2) nordwestlich der Ortslage werden die Flächen zur Umsetzung der, im Teilbereich A entstehenden Eingriffe und Beeinträchtigungen, erforderlichen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen mit folgenden Flurstücken festgesetzt:

Teilbereich B:

Flur 7; Flurstücke 112tlw.; 111tlw.; 110tlw.; 108/1tlw.; 61tlw.; 1tlw.; Flur 5; Flurstück 65tlw.

Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilbereich A) befinden sich private Grundstücke (Flur 10, Flurstücke 156 und 157) sowie Wegegrundstücke der Gemeinde (Flur 10, Flurstücke: 153, 154) inklusive der Straße Im Kleegarten (Flurstück 152/21).

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Teilbereich B: B1 und B2) werden von der Gemeinde bzw. dem Selzverband gekauft und verbleiben anschließend in öffentlichem Besitz; mit dem Selzverband wird eine vertragliche Regelung getroffen, dass dieser die Pflege der Ausgleichsflächen organisiert.

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wird das Plangebiet (A) als Wohnbaufläche außerhalb der bestehenden Ortslage ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht mit seinem Ziel und Zweck den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche mit der Bezeichnung 05/01 dar (siehe Begründung zum Flächennutzungsplan). Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 Abs. 2 S.1 BauGB.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne und Satzungen)

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bestehen jedoch folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen:

Für die Bereiche Hahnheim Süd und West existiert ein großflächiger Bebauungsplan (Bebauungsplan & Grünordnungsplan von 1989), der planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das Gemeindegebiet bestimmt. Der Geltungsbereich Hahnheim Ost (Geltungsbereich 1) ist aus der Satzung ausgenommen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen richten sich maßgeblich auf die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und deren Erhalt.

Des Weiteren ist nördlich des Plangebiets (A) eine Erhaltungssatzung gemäß §172 Abs. 1 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich ist festgelegt, dass der Abbruch, Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden kann, wenn das Ortsbild durch die Maßnahmen beeinträchtigt wird.

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen geben vor, dass Fachwerk oder Sichtmauerwerk erhalten werden müssen. Fenstergrößen sowie Fensterteilungen dürfen nicht verändert werden, wenn sie dem ortstypischen oder historischen Ortsbild entsprechen. Fenster sind als stehende Formate auszurichten. Es sind nur Satteldächer mit rot - dunkelbraunen Dacheindeckungen zulässig. Zur Farbgebung von Gebäudefassaden sind nur pastellfarbene Töne zulässig. Diese Festsetzungen können als Orientierungshilfe für den aufzustellenden Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ herangezogen und übertragen werden, um ein einheitliches Siedlungsbild zu schaffen. Weitere Festsetzungen beziehen sich auf Nebenanlagen wie Gartenlauben und Hütten.

Grundsätzliches Ziel ist es, bestehende Bestimmungen zu ortstypischen architektonischen und städtebaulichen Merkmalen aufzugreifen und auf das Plangebiet zu übertragen. Neuanpflanzungen sollen sich an der Pflanzliste des Grünordnungsplans von 1989 orientieren, sofern diese geeignet ist.

3 Weitere informelle Planungen, Fachplanungen und Gutachten

Der Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten gestützt, welche die Belange des Artenschutzes betreffen sowie Abschätzungen zur Verkehrs- und Lärmentwicklung und Baugrundbeschaffenheit vornehmen. Eine Altlastenuntersuchung wurde zudem zu einem früheren Zeitpunkt durchgeführt. In dem Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) werden die Umweltauswirkungen geprüft und dargestellt.

3.1 Umweltbericht

Unter Bezugnahme der vorliegenden Gutachten und Darlegung notwendiger Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde der Umweltbericht zum Bebauungsplan angefertigt. Die umweltrelevanten Informationen werden in der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wird rechtzeitig bekannt gegeben.

In einem Teilbereich B (B1 + B2) westlich der Ortslage werden die Flächen zur Umsetzung der, im Teilbereich A entstehenden Eingriffe und Beeinträchtigungen, erforderlichen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Teilbereich B1

Im Teilbereich B1 wird ein Abschnitt des parallel der Selz verlaufenden Wirtschaftsweges aus dem Uferrandstreifen herausgenommen [Maßnahme B1_A 1] und nach N / NO verlegt [Maßnahme B1_A1*]. Die Flächen grenzen unmittelbar an das VSG 6014-402 „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“ an. Sie sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Selztal“ Die entstehenden Teilflächen (zwischen der

neuen Trasse und dem Selzverlauf) der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der ufernahe Abschnitt des Wirtschaftsweges werden als Ausgleichsflächen für die Eingriffe im Teilbereich A festgesetzt.

Ziel ist, dass die ehemalige Wegefläche durch (natürliche, ggfs. gelenkte) Sukzession den bislang schmalen Gewässerrandstreifen der Selz ergänzt.

Die bislang ackerbaulich genutzten Teilflächen zwischen der bisherigen und der neuen Trasse des Wirtschaftsweges sollen als arten- und blütenreiche Wiesenflächen [Maßnahme B1_A 2] dauerhaft gemäß den Vorgaben zur Pflege der CEF-Maßnahme „Feldlerche“ (siehe BG Natur [2016]: Fachbeitrag Artenschutz) gepflegt werden. Eine Heunutzung ist anzustreben; die Flächen sollen nicht gemulcht werden.

Mit der Verlegung des Weges wird den Belangen der örtlichen Landwirtschaft Rechnung getragen, da die Durchgängigkeit der Wegeverbindung bestehen bleibt und die beim Pflanzenschutz erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden können. Die erforderliche Pflege der Ausgleichsfläche kann, im Rahmen einer vertraglichen Regelung, u.a. auch von der örtlichen Landwirtschaft ausgeführt werden.

Teilbereich B2

Bei Teilbereich B2 handelt es sich um die Wirtschaftswegeparzelle Flur 5, Flurstück 97/0. Die Parzelle befindet sich zwischen der Uferböschung der Selz und dem so genannten „Hahnheimer Bruch“. Sie ist Bestandteil des LSG „Selztal“, des NSG „Hahnheimer Bruch“ sowie des VSG 6014-402 „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“. Der Wirtschaftsweg wird entwidmet.

Das Flurstück 97/0, Flur 5 ist 4.185 m² groß. Auf der Fläche haben sich infolge der natürlichen Sukzession bereits hochwertige Biotopstrukturen etabliert. Für die Anerkennung als Ausgleichsfläche ist, nach Absprache mit der UNB Mainz-Bingen, die Gesamtfläche mit dem Faktor 0,8 zu multiplizieren. Als Produkt stehen somit hier rein rechnerisch rd. 3.350 m² als anzurechnende Ausgleichsfläche zur Verfügung. Die Parzelle ist analog zu den angrenzenden Flächen des NSG Hahnheim Bruch zu pflegen.

Im Osten der Wegeparzelle sind gemäß LWK RLP und dem örtlichen Bauern- und Winzerverein Katasteranpassungen nötig, um eine durchgängige Wirtschaftswegeverbindung für den Landwirtschaftlichen Verkehr zu sichern.

Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens sind die im Umweltbericht formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt und im Folgenden zu beachten.

Die im Umweltbericht dargestellten Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 6 näher beschrieben, die festgestellten Umweltauswirkungen in Kapitel 7 weiter erläutert.

3.2 Artenschutzgutachten

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange liegt ein Artenschutzgutachten der Beratungsgesellschaft NATUR GbR vom August 2016 vor.

Ergebnis

Das Untersuchungsgebiet wurde auf Hinweise zur Nutzung durch besonders oder streng geschützte Tierarten hin untersucht.

Artengruppe Vögel

Der direkte Eingriffsbereich, der zurzeit landwirtschaftlich zum Getreideanbau genutzt wird, ist Teil eines größeren Nahrungsraums und wurde im Jahr 2016 nicht als Fortpflanzungsstätte durch Brutvögel (v.a. Bodenbrüter) genutzt. Im Wirkraum des Vorhabens brüten jedoch neben allgemein häufigen und ungefährdeten Vogelarten auch Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand (Ampel=„gelb bis rot“), sodass die Wertigkeit des Plangebietes inklusive des näheren Umfeldes aus avifaunistischer Sicht insgesamt als mittel einzustufen ist. Eine Einzelartprüfung wurde für die Feldlerche und die Türkentaube durchgeführt. Die allgemein häufigen und ungefährdeten Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Ampel=grün), die von der Wirkung des Planvorhabens betroffen sind, wurden einer tabellarischen Prüfung unterzogen.

Ergebnis der Einzelartprüfung zur Feldlerche

Für den Ersatz der temporär gestörten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und zum Erhalt der ökologischen Funktion sind im Rahmen einer CEF-Maßnahme neue Habitate und Strukturen anzulegen, die dem Brutplatzanspruch der Feldlerche entsprechen und so der Feldlerche während der Bauphase eine Ausweichmöglichkeit bietet (Angaben zur Durchführung sind in der Einzelartprüfung Feldlerche zu finden).

Artengruppe Reptilien

Ein Nachweis der Zauneidechse gelang trotz vereinzelt im Umfeld des Plangebietes vorhandenem Lebensraumpotenzial nicht. Im ca. 400 m entfernten strukturreichen Selztal gelang der Nachweis eines Männchens. Da ein Einwandern der Zauneidechse in das Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, obwohl es unwahrscheinlich ist, ist vorsorglich eine Vermeidungsmaßnahme erforderlich. Eine Einzelartprüfung wurde aufgrund des fehlenden Nachweises und fehlender Nachweise im nahen Umfeld nicht durchgeführt.

Feldhamster

Bei der Streckenbegehung während der Frühjahrs- und Nacherntekartierung konnte im Plangebiet kein Vorkommen von Feldhamstern nachgewiesen werden.

Hinweise auf (potentielle) Nutzung weiterer streng geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse) wurden nicht gefunden. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist die Durchführung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich, sowie Vermeidungsmaßnahmen und eine Schutzmaßnahme. Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist.

Die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bbauungsplan übernommen.

3.3 Baugrundgutachten

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der Böden und der Erarbeitung von Entwässerungskonzepten liegt ein Bodengutachten des Ingenieurbüros KPGeo vom 09.03.2016 vor.

Ergebnis

Die Sickerleistung des anstehenden Löss / Lösslehm gemäß DWA-A 138 ist als nicht ausreichend ($k_f \leq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$) zu beurteilen, um eine Entwässerung ausschließlich durch Versickerung mit zeitweiliger Speicherung zu gewährleisten.

3.4 Schallgutachten

Zur Beurteilung der Lärmimmission liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Pies vom 19.12.2016 vor.

Ergebnis

Die Ortsgemeinde Hahnheim beabsichtigt am südwestlichen Ortsrand ein neues Baugebiet zu entwickeln. Hierzu soll der Bebauungsplan „Obere Hauptstraße“ aufgestellt werden. Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens wurden die Verkehrsgeräusche der westlich verlaufenden Landesstraße L 432 auf das Plangebiet untersucht.

Zudem wurden die Gewerbegeräuschimmissionen von dem zum Plangebiet angrenzenden Landwirten (Weinbaubetrieb) ermittelt und beurteilt. Sowohl in Bezug auf die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen durch die Landesstraße L 432 als auch Gewerbegeräuschimmissionen ist festzustellen, dass es sich zum Teil um ein vorbelastetes Gelände handelt. Aus diesem Grund sind in Bezug auf beide Geräuscharten Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation erforderlich. Im Zusammenhang mit Verkehrsgeräuschimmissionen wurden, planerische, passive und aktive Maßnahmen ausgearbeitet. Detailliert sind die Maßnahmen im Abschnitt 4.1 des Gutachtens beschrieben. In Bezug auf die Gewerbegeräusche ist entweder die Einhaltung der Schutzabstände erforderlich oder es müssen aktive Schutzmaßnahmen umgesetzt werden. Die erforderlichen Voraussetzungen hierzu sind im Abschnitt 4.2 dargestellt.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen und Empfehlungen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Hauptstraße“ der Gemeinde Hahnheim.

Die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

3.5 Verkehrsgutachtliche Stellungnahme

Zur Betrachtung der Verkehrsentwicklung infolge des Planvorhabens wurde eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme (*Erschließung „Hauptstraße Ost, Stellungnahme Verkehrsaufkommen und Anbindung „Im Kleegarten“, Weber Consulting Beratungs-GmbH; 28.06.2019*) erstellt.

Ergebnis

Aus den ermittelten Werten der morgendlichen Spitzenstunde von 12 Pkw/h für den BA 1 und nach einer späteren Realisierung des BA 2 von 18 Pkw/h, ergibt sich am Straßenanschluss „Obere Hauptstraße“ (L432) und der Straße „Im Kleegarten“ alle 6 Minuten bzw. alle 4 Minuten (BA 1+2) ein zusätzliches Fahrzeug.

Die morgendliche Spitzenstunde ist hierbei maßgebend für die Ermittlung des Quellverkehrs aus Wohngebieten, da in der Zeit zwischen 7:00 – 8:00 Uhr das meiste Verkehrsaufkommen am Tag durch die Fahrten zur Arbeitsstätte und zur Schule / Kindergarten erfolgt.

Bei einer Verkehrsstärke von $< 20 \text{ Pkw/h}$ (bzw. Kfz/h) sind nach Richtlinie die gewählten Einmündungen in die „Obere Hauptstraße“, als auch der Anschluss an die

Straße „Am Kleegarten“ ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen wie z. B. ein Linksabbiegestreifen ausreichend.

Die gewählte Mischverkehrsfläche (d.h. keine separierte Führung von Fußgängern) im Gebiet ist bei der vorhandenen Verkehrsmenge ebenfalls ausreichend dimensioniert. Zur sicheren Führung für den Fußgänger wurde aber im direkten Einmündungsbereich an der „Oberen Hauptstraße“ der bestehende Gehweg auf einer Länge von ca. 50 m in das Gebiet hineingeführt.

Die hier gewählte Fahrbahnbreite von 6,00 m wird durch geplante Bäume im Straßenraum unterteilt, die auch zur Geschwindigkeitsreduzierung dienen. Um eine Inanspruchnahme der Erschließungsstraße von der Einmündung Obere Hauptstraße bis zur Einmündung in den Kleegarten als Ortsumfahrung einzuschränken, ist hierzu eine Einengung der Fahrbahnbreite auf 4,00 m nach der Einmündung in die Obere Hauptstraße vorgesehen. Des Weiteren wird bedingt durch die geplante Mischverkehrsfläche die Durchfahrtsbreite durch längsparkende Fahrzeuge auf der Fahrbahn ebenfalls eingeschränkt.

Darüber hinaus ist durch den gewählten Pflasterbelag in den Erschließungsstraßen diese optisch gegenüber der Oberen Hauptstraße als Wohnstraße abgehoben.

4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das neu zu entwickelnde Baugebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Hahnheim. Im Norden des Planbereichs grenzen unmittelbar die bisherige Ortsrandbebauung mit angeschlossenen Gärten und größere Freiflächen an, im Osten schließt die Obere Hauptstraße (L 432) das Gebiet ab. In südlicher und östlicher Richtung grenzt das Plangebiet direkt an den Landschaftsraum ohne räumliche Nähe zu weiterem Gebäudebestand an.

Prägende Gebäudetypologien der Umgebungsbebauung sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Hofstrukturen und Hofstellen, wie sie in dörflichen Strukturen im ländlichen Raum vielfach anzutreffen sind.

Die Umgebungsnutzung des Plangebiets besteht vornehmlich aus Wohnnutzungen, jedoch finden sich vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen wie Bäckereien, Schank- und Speisewirtschaften sowie landwirtschaftliche Betriebe in räumlicher Nähe.

Die wichtigste Verkehrsanbindung ist die Landesstraße 432, welche die Gemeinde durchquert und wenige Kilometer südlich von Hahnheim auf die Bundesstraße B 420 trifft. Die nächsten Autobahnanschlüsse der A 60 und A 63 befinden sich von Hahnheim etwa 15 Autominuten entfernt. In fußläufiger Entfernung des Plangebiets sind mehrere Bushaltestellen mit Verbindungen u.a. nach Mainz, Oppenheim und Alzey zu erreichen.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebau, Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur

Für die Bebauung der Freiflächen sind Gebäudetypologien vorgesehen, welche die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekte der unmittelbaren Umgebung berücksichtigen und aufgreifen. Die angrenzende Ortsbebauung im Bereich „Obere Hauptstraße“ / „Neugasse“ ist als Wohngebiet mit Einfamilienhaus- und Doppelhausstrukturen geprägt. Diese Typologie wird im Plangebiet aufgenommen und fortgeführt und zusätzlich mit Reihenhäusern ergänzt. Ziel ist, sowohl neuen hochwertigen Wohnraum zu schaffen als auch die Ortsbebauung homogen weiterzuführen und einen locker bebauten, aber geordneten Siedlungsrand auszubilden.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bestandsstraßen „Obere Hauptstraße“ sowie „Im Kleegarten“. Die interne Erschließung des Plangebiets sieht eine Ringerschließung vor, die im Westen an die „Obere Hauptstraße“ und im Osten an die Straße „Im Kleegarten“ anbindet. Die neu zu errichtende Straße wird als

Mischverkehrsfläche einschließlich Parkbuchten mit einer Straßenbreite von 6 m hergestellt. Weiter werden Straßenanschlüsse zum Flurstück 158 im Süden und 152/8 im Osten planungsrechtlich gesichert und baulich angelegt, um ggf. eine Erweiterung des Plangebiets zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen.

Die Erschließungsstraßen sowie die dazugehörigen Anlagen für Ver- und Entsorgung werden durch den Vorhabenträger angelegt. Eine Versickerung von Regenwasser kann in Ermangelung hinreichender Versickerungsraten des anstehenden Bodens (ermittelt durch Baugrundgutachten) nicht umgesetzt werden. Alle Bauplätze werden (vom Erschließungsträger) mit Retentionszisternen für Niederschlagswasser ausgestattet. Diese erhalten ein besonders großes Rückhaltevolumen von 6 m³ pro Zisterne / Grundstück – mit einem definierten Drosselablauf. Insgesamt besteht das Regenwassersystem aus Kapazitätsgründen aus einem Regenrückhaltebecken (RRB) und den (zwangsentleerenden) Retentionszisternen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude (Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser je Haushälfte und Reihenhäuser je Reihenhauseinheit) wird für jede Wohnung (Wohneinheit) auf mindestens zwei festgesetzt. Für Wohnungen bis zu einer Wohnungsgröße von 40 qm ist ein Stellplatz ausreichend. Für Mehrfamilienwohnhäuser sind, unabhängig von der Wohnungsgröße, mindestens 1,5 Stellplätze für jede Wohnung erforderlich. Zudem werden Parkplätze für Besucher im Straßenraum hergestellt.

In der näheren Umgebung, am Gemeindehaus und „In den Spitzäckern“ finden sich zwei Spielplätze, die den Bedarf resultierend aus der Aufsiedlung des Baugebiets mit decken.

Der Ortsgemeinderat hat die Entwicklung und Erschließung eines zweiten Plangebiets vorgesehen, welches sich unmittelbar in östlicher und südlicher Richtung an den Geltungsbereich (A) anschließt. Für die mögliche Entwicklung eines zweiten Bauabschnitts wurden bereits Planungen aufgenommen. Diese sind auch Bestandteil der Konzeption des für den Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs. Aufgrund der Absicht und des Bekenntnisses der Ortsgemeinde zur Weiterführung der Planungen stehen einige im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen sowie vertragliche Regelungen im Zusammenhang mit einem möglichen zweiten Plangebiet.

Über Absichtserklärungen, planungsrechtliche Sicherungsmaßnahmen des vorliegenden Bebauungsplans sowie ingenieurtechnische Vorleistungen hinaus ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der Gebietserweiterung zum Zeitpunkt der Planaufstellung des B-Plans jedoch nicht gewährleistet.

5.2 Freiraumkonzept

Um Kosten und den Pflegeaufwand für die Gemeinde gering zu halten, werden kleinteilige öffentliche Restflächen im Plangebiet, die keine Aufenthaltsqualität bieten, vermieden. Der Bebauungsplan sieht daher mit Ausnahme der Flächen um das RHB sowie des notwendigen öffentlichen Grünstreifens zwischen der Landesstraße und Lärmschutzwand (Fläche zur Pflege der Lärmschutzwand-Begrünung) ausschließlich private Grünflächen vor. Es wird festgesetzt, dass die nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch mit Arten der festgesetzten Pflanzlisten zu gestalten sind.

5.3 Entwicklungsabschnitte

Das Plangebiet wird vom Siedlungsrand ausgehend entwickelt. Der erste Bauabschnitt erfolgt entlang des nördlichen Wirtschaftsweges und der „Oberen Hauptstraße“. Im nächsten Bauabschnitt werden der innere Ring und anschließend die Einzelhäuser am Landschaftsraum realisiert.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Gemäß Umweltbericht sind für Eingriffe in die Natur und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen rd. 13.350 m² Ausgleichsflächen für Ausgleichsmaßnahmen zu sichern. Da in Teilbereich A (Geltungsbereich Plangebiet) keine Flächen zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird entlang der Selz westlich der Ortslage Hahnheim der Teilbereich B (B1 und B2) festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Planzeichnung als Teilgebiete B1 und B2 festgesetzt und unter der Angabe der Flurstücksnummern in den textlichen Festsetzungen verortet.

Maßnahmen A 1:

Entwässerung von Wirtschaftswegen; Entwicklung von Uferrandstreifen und Flächen der rezenten Aue [Teilbereiche B1 und B2] durch natürliche (bei Bedarf gelenkter) Sukzession.

Maßnahmen A 1*:

Verlegung / Neuanlage Wirtschaftsweges (Flächen für die Landwirtschaft) zur Gewährleistung der Durchgängigkeit der Wegeverbindung [Teilbereich B1]; der neue Abschnitt des Wirtschaftsweges dient gleichzeitig als Pufferfläche zur Maßnahmenfläche A 2 / Teilbereich B 1. Infolge der aufrechterhaltenen Durchgängigkeit sowie der Einhaltung der im Hinblick auf den Pflanzenschutz erforderlichen Grenzabstände zu den Maßnahmenflächen A 2 (und A 1) ist den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen.

Maßnahmen A 2:

Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen; Entwicklung von extensiven, blütenreichen Wiesen der Aue sowie als Übergangsflächen zwischen der Aue und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung [Teilbereich B1] gemäß den Vorgaben zur Pflege und Entwicklung der CEF-Fläche „Feldlerche“ (vergleiche hierzu Kap. 3.2.3 sowie Fachbeitrag Artenschutz; erarbeitet durch BG Natur, (2016), Nackenheim). Eine Heunutzung des Mahdgrundes ist anzustreben. Ein Mulchen der Flächen ist zu unterlassen.

Die Festsetzung beinhaltet zudem, dass die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch einen Vertrag zwischen der Gemeinde, dem Erschließungsträger und dem Selzverband als Maßnahmenträger (für den Ausgleich) geregelt wird. Das in der Planzeichnung vermerkte Teilgebiet B verweist auf den städtebaulichen Vertrag und die dort festgehaltenen Regelungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.

Darüber hinaus werden auf 1.500 m² CEF-Maßnahmen für den Erhalt der Feldlerche dauerhaft gesichert. Die erforderliche Fläche wird Bestandteil des in Planbereich B (B1) festgesetzten Flächenumgriffs. Die dauerhafte Pflege, die für die CEF-Maßnahme erforderlichen Fläche, wird jedoch über einen Vertrag zwischen der UNB und der Ortsgemeinde zusätzlich geregelt.

Eine ausführliche Darlegung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung findet sich im Umweltbericht.

7 Umweltauswirkungen

Von dem (Planungs-) Vorhaben gehen im Wesentlichen folgende (Wechsel-) Wirkungen auf die Schutzgüter Naturhaushalt, Landschaftsbild, Mensch und Kultur- und Sachgüter aus:

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Durch die Planung wird die Versiegelung von rd. 13.350 m² bislang unversiegelter Böden vorbereitet. Zum Ausgleich der Eingriffe wird entlang der Selz ein Teilbereich B (B1 und B2) festgesetzt. Auf den Flächen werden die erforderlichen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB und unter Berücksichtigung des zu erwartenden höheren Biotopwerts der Zielbiotope auf der Ausgleichsfläche [B1] wurden die Flächen mit dem Faktor 1,5 in der Bilanzierung berücksichtigt.

Die darüber hinaus formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung tragen Sorge, dass die hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser auch im Rahmen der Bauphase / Teilbereich A keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, Klimawandel und Klimaanpassung

Die bislang unversiegelten Flächen im Teilbereich A tragen durch die Evapotranspiration der Vegetation und dem Austausch zwischen Boden und Luft zur Entstehung von Frisch- und Kaltluft bei. Diese fließt der Geländeneigung folgend in östlicher Richtung zum Selztal ab. Der Verlauf der Selz bildet die Hauptventilationsbahn in der Gemarkung.

Durch die Bebauung und Versiegelung im Teilbereich A verändert sich der Strahlungshaushalt, sie erwärmen sich stärker als zuvor. Die Wärmeinsel im bisherigen Ortskern vergrößert sich. Infolge der vergleichsweise kleinräumigen Flächeninanspruchnahme durch das Wohngebiet sind keine deutlichen Folgen für die Schutzgüter Klima, Luft sowie Klimawandel und Klimaanpassung zu erwarten. Diese ergeben sich durch die kumulative Wirkung aller Projekte / Vorhaben im Ballungsraum Rhein-Main.

Die formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung tragen vor Ort dazu bei, dass für das Schutzgut Klima und Luft keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auftreten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Biotope sowie besonders u. streng geschützte Arten gem. BArtSchV/ FFH- u. VS-RL, Biodiversität

Die formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie die frühzeitig umzusetzenden CEF-Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche tragen Sorge, dass keine Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Biotope sowie auf besonders u. streng geschützte Arten gem. BArt-SchV sowie FFH- und VS-RL auftreten.

Die Anlage blütenreicher Wiesenflächen trägt zur Biodiversität in der landwirtschaftlich genutzten Gemarkung bei. Die Initiative einzelner Vertreter der örtlichen Landwirtschaft wird somit fortgeführt bzw. gestärkt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild u. Erholung; Kultur- / Sachgüter

Im Rahmen der Umsetzung ist auf die landschaftliche Einbindung des neu entstehenden Ortsrands zu achten. Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sind zu vermeiden. Insbesondere die Umsetzung / Realisierung des Pflanzgebots entlang des entstehenden Ortsrandes (südliche und östliche Grenze des Geltungsbereiches Teilbereich A) ist hier von erheblicher Bedeutung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit

Durch die Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und Gesundheit zu erwarten.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass durch das Planungsvorhaben die Versiegelung von rund 13.350 m² bislang unversiegelter Flächen in Teilbereich A vorbereitet wird. Da in Teilbereich A keine Flächen zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen zur Verfügung stehen wird entlang der Selz westlich der Ortslage Hahnheim ein Teilbereich B (B1 und B2) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht darüber hinaus formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung wird sichergestellt, dass die biotischen und abiotischen Schutzgüter auch im Rahmen der Bauphase in Teilbereich A keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Durch das neue Wohngebiet wird ein zusätzliches Ziel- und Quellverkehrsaufkommen entstehen. Entsprechende Bedenken wurden seitens der Anwohner im Rahmen der Offenlage vorgebracht. Darüber hinaus führten die Anwohner an, dass sich durch die neue Verbindung von der Oberen Hauptstraße / L 432 im Westen zur Bahnhofstraße / Hintere Land-Straße im Osten ein „Schleichverkehr“, wie dies derzeit in der nördlich verlaufenden Neugasse der Fall ist, einstellen könnte.

Ausführungen zum Verkehrsaufkommen hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, insbesondere an den beiden Knotenpunkten / Ein- und Ausfahrten, finden sich in Kapitel 3.5.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Bestehende Infrastruktur

Es ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung (Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation) über die bestehenden Systeme und durch die örtliche Versorger sichergestellt werden kann.

8.2 Entwässerung

Das Plangebiet „Hauptstraße – Ost“ entwässert von seiner Oberfläche her zu dem tiefsten Punkt in der Nordost-Ecke des Gebiets. Hier muss der Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem in der Ortslage gefunden werden.

Die Vorplanung zur Entwässerung wurde intensiv mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Süd) sowie mit dem Abwasserzweckverband ZAR beraten.

Ergebnis der Beratungen ist:

Die originäre Forderung des Landeswassergesetzes, Regenwasser der Versickerung zuzuführen, kann in Ermangelung hinreichender Versickerungsraten des anstehenden Bodens nicht umgesetzt werden. Dies hat das im Auftrag der Ortsgemeinde durchgeführte Baugrund- und Versickerungsgutachten ergeben.

Kann Niederschlagswasser nicht versickert werden, so muss es nach dem Gesetz einem Vorfluter schadlos zugeführt werden. Ein solcher ist in absehbarer Entfernung von dem tiefsten Punkt des Gebiets in dessen Nordost-Ecke nicht auffindbar. Aber: In der Bahnhofstraße befindet sich in etwa 350 m Entfernung der Anfangsschacht eines Regenwasserkanals, der zur Selz führt. In diesen kann das Regenwasser mit geringem, aber hinreichendem Gefälle eingeleitet werden. Dies setzt den Bau eines Verbindungssammlers durch die bestehende Straße voraus.

Dessen Bau wird von der SGD für zumutbar erachtet – auch wenn mit etwa 240.000 Euro Aufwand zu rechnen ist. Weil der Ortsgemeinderat die Entwicklung und Erschließung eines zweiten Bauabschnitts beabsichtigt – sobald es der Flächennutzungsplan zulässt, wurde mit der SGD Süd eine Kostenaufteilung verabredet: Der

jetzt in der verbindlichen Bauleitplanung stehende Abschnitt „Hauptstraße – Ost“ finanziert die zentralen Anteile des Abwasser-Systems für den Bauabschnitt 2 (BA-2) vor, die sinnvollerweise nicht bei Realisierung des BA-2 erneut hergestellt werden müssen: Regenrückhaltebecken (RRB) für das Regenwasser etc. Der BA-2 finanziert sodann den Verbindungssammler in der Bahnhofstraße.

Für die Zwischenzeit zwischen der Realisierung von BA-1 und BA-2 genehmigt die SGD Süd für eine vorübergehende Zeitspanne von längstens 15 Jahren den „Kurzschluss“ von Schmutz- und Regenwasser in der Nordost-Ecke des Gebiets. Damit möglichst wenig Bauplatzfläche durch das notwendige RRB verloren geht, werden alle Bauplätze (vom Erschließungsträger) mit Retentionszisternen für Niederschlagswasser ausgestattet. Diese erhalten ein besonders großes Rückhaltevolumen von 6 m³ pro Zisterne / Grundstück – mit einem definierten Drosselablauf. Dieser wird abschließend in der wasserrechtlichen Genehmigung durch die SGD Süd festgelegt.

Während für das Regenwassersystem aus Kapazitätsgründen RRB und Retentionszisternen erforderlich sind, bedarf es derartiger Rückhaltemaßnahmen im Schmutzwassersystem nicht.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der allgemeinen Ziele des Bebauungsplans wird für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Einschränkungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird dabei in die Gebiete WA 1-4 unterteilt.

Generell ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um das neue Wohngebiet in seiner Ortsrandlage nicht durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und daraus resultierende Lärmbeeinträchtigungen zu belasten.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit der Bestimmung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der minimalen und maximalen Höhe der baulichen Anlagen in Form der Attika-, Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Ziel ist es, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den Anschluss und das Einfügen der geplanten Bebauung an die bestehende und angrenzende Siedlungsstruktur in Hahnheim zu steuern. Darüber hinaus soll zur Deckung des Wohnraumbedarfs vor Ort eine Vielzahl neuer Wohneinheiten mit einem breiten Wohnraumangebot geschaffen werden. Gleichzeitig wird ein verantwortungsvolles Maß definiert, das der Nachbarschaft zum Landschaftsraum und dem angemessenen Umgang mit der Umwelt und ihren Funktionsräumen Rechnung trägt.

2.1 Grundflächenzahl - GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) steuert den Grad der Versiegelung der Baugrundstücke mit den baulichen Anlagen (Hauptanlage) nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Im Plangebiet wird ein Versiegelungsgrad von 0,35-0,4 als Planungsziel vorgegeben und dementsprechend in den Planbereichen festgesetzt. In den WA 1 und WA 2 ist eine GRZ von 0,35 zulässig, in den WA 3 und WA 4 eine GRZ von 0,4. Die Differenzie-

rung der WA erlaubt einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Schaffung unterschiedlicher Wohnformen und –angebote. Die Festsetzungen bleiben unter der zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) nach § 17 Abs. 1 BauNVO und verdeutlichen das offene und begrünte Bebauungskonzept im Planbereich in Ortsrandlage im ländlichen Raum.

Gemäß der Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 50 % des zulässigen Wertes überschritten werden.

Im Wohngebiet WA 3 bietet sich bei der Errichtung von Reihenmittelhäusern eine Realteilung der Grundstücke an. Mittelgrundstücke sind hierbei benachteiligt, da das Bezugsgrundstück entschieden kleiner ausfällt als die Endgrundstücke. Daher wurde hier für Mittelgrundstücke ein Überschreitungswert für die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,70 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl - GFZ

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, um bei der Gebäudeerrichtung einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten und eine attraktive Angebotsplanung anbieten zu können. Die GRZ und die max. festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen geben den grundsätzlich möglichen Handlungsrahmen vor.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch das Höchstmaß der Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt. Zur Sicherung eines regelmäßigen Höhenmaßes erfolgt die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe OK einheitlich im gesamten Plangebiet. Das Höhenmaß orientiert sich an der Siedlungsstruktur der unmittelbar angrenzenden Nachbarbereiche und gewährleistet eine geordnete Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet, was ein einheitliches räumliches Darstellungsbild insgesamt im Ort bewirkt.

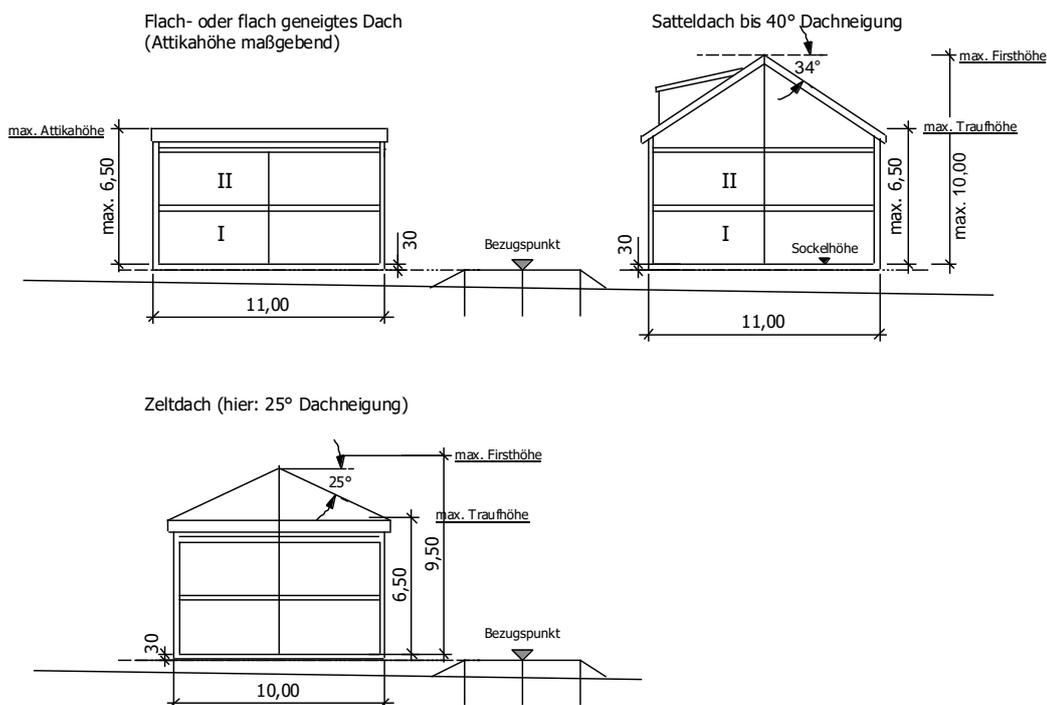


Abbildung 1: Beispielhafte Schemaschnitte zur Bebauung

Als unterer Bezugspunkt für die baulichen Anlagen wird im gesamten Gebiet einheitlich die Höhenlage der Straßenoberkante der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte gewährleisten ein einheitliches Maß zur Höhenbestimmung und -entwicklung.

Zur Steuerung einer einheitlichen Sockelhöhe darf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss nicht unterhalb und maximal 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

3 Bauweise

Das Plangebiet „Hauptstraße Ost“ soll zu einem attraktiven Wohnquartier mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern entwickelt werden. Gleichzeitig besteht das Ziel, in diesem Bereich einen geordneten Siedlungsrand auszubilden, an welchem zu einem späteren Zeitpunkt zwecks einer baulichen Weiterentwicklung gegebenenfalls angeschlossen werden soll. Hierfür wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO im Gebiet eine offene Bauweise festgesetzt, die einen Grenzabstand für alle Grundstücke vorsieht. Für die Teilgebiete WA 2 und 4 werden zwingend Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt, die Teilgebiete WA 1 und 3 bleiben ohne diese Vorgabe. In diesen Randbereichen des Plangebiets sind somit auch Reihenhäuser/Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig, wodurch die Anzahl möglicher neuer Wohneinheiten im Plangebiet punktuell erhöht werden kann.

Insgesamt erlauben diese Festsetzungen differenzierte Wohnformen im Sinne der Planungsabsichten. Ebenso werden eine Fortführung der angrenzenden Bebauungsstrukturen und gleichzeitig ein ortstypischer Übergang des Ortsrandes zum Landschaftsraum gewährleistet.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzungen bestimmen den Standort der Bauvorhaben auf dem Baugrundstück. Eine Baugrenze setzt fest, dass Gebäude diese Grenze nicht überschreiten dürfen. Die Baugrenzen werden entsprechend der vorgesehenen Gebäudeanordnungen des vorgeschlagenen städtebaulichen Konzepts festgesetzt und fördern die einheitliche Positionierung der geplanten Gebäude und eine Ausbildung von Gebäudefluchten entlang der Verkehrsflächen.

Die Baugrenzen dürfen von den Flächen für Terrassen bis zu einer Tiefe von max. 12 m² überschritten werden. Zudem sind Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten auf einer Länge von jeweils maximal 5,00 m bis 1,5 m zulässig. Den Terrassen und untergeordneten Bauteile sowie Vorbauten sollen hierdurch zugunsten städtebaulicher Gestaltungsmaßnahmen ein Freiraum und eine größere Flexibilität als den Hauptbaukörpern bei der Größe und Positionierung eingeräumt werden. Zur Gewährleistung eines bestimmten städtebaulichen Erscheinungsbildes sind die Überschreitungsmöglichkeiten in Art und Maß beschränkt.

5 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Hauptfischrichtung im WA 2 und WA 3 erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in Ortsrandlage zu gewährleisten und einen locker bebauten, aber geordneten Siedlungsrand auszubilden. Die Festsetzung trägt dazu bei, einen ortsgerechten Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten.

6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig. Um den Vorgartenbereich aus städtebaulichen Gründen von zusätzlichen Bauten freizuhalten, sind jedoch im allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3 und WA 4 Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudekante unzulässig. Von dieser Regelung sind Ab- und Aufstellstellflächen für Abfallbehälter mit einer Grundfläche von weniger als 6 m² ausgenommen.

Zudem dürfen Nebenanlagen einen Bruttorauminhalt von max. 30 m³ nicht überschreiten. Die Größe gewährleistet, dass Nebenanlagen weiter die ihnen unterordnende Funktion wahrnehmen und die raumbildenden Kanten im Plangebiet sowie die städtebauliche Gestalt von den Hauptbaukörpern geformt werden.

Innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung (Pflanzfläche p) sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, da hier der Ortsrand mit Baum- und Strauchpflanzungen landschaftsgerecht gestaltet und angemessen eingegrünt wird und die Gebäude zur freien Landschaft hin eingebunden werden. Diese Zone soll von frei von befestigten Flächen und Nebenanlagen bleiben, weshalb hier Restriktionen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestehen. Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

7 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Baugrenze sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig. Mit der Festsetzung wird gesteuert, dass keine Garagen im Vorgartenbereich errichtet werden und diese den Straßenraum nicht zusätzlich optisch einengen.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Festsetzung trägt dazu bei, die über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten. So sind Stellplätze und Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern Gründe der Betriebssicherheit oder der Befahrung mit Rollstühlen und Rollatoren nicht entgegenstehen.

8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude (Reihenhaus, Doppelhaus oder Einzelhaus) sind zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet mit vornehmlich Einfamilien- und Doppelhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Damit integriert sich die geplante Siedlung in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild. Die Festsetzung ermöglicht zugleich beispielsweise die Integration von Einliegerwohnungen für Wohnmodelle wie das Mehrgenerationenwohnen.

9 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplanvorentwurf werden Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung getroffen. Dabei handelt es sich um Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“, „Lärmschutzwand“ und Vorhaltefläche (unbefestigt).

9.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zur inneren Erschließung des Plangebiets werden die notwendigen Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem führt die öffentliche Verkehrsfläche im Südwesten unmittelbar an den Rand des Plangebiets, um bei einer etwaigen

Erweiterung der Planabschnitte in diesem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung dieser weiterführen zu können.

9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“

Der bestehende Wirtschaftsweg am nördlichen Rand des Plangebiets wird im Bebauungsplan mit einer 4 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg gesichert.

9.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche (unbefestigt)“

Es wird ein Anschluss zum Flurstück 152/8 im Osten planungsrechtlich als Vorhaltefläche Verkehr (unbefestigt) gesichert, um ggf. eine Erweiterung des Plangebiets und dessen Erschließung zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen.

9.4 Überplanung Wirtschaftsweg

Der am östlichen Gebietsrand bestehende Wirtschaftsweg wurde überplant und mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, da er nicht mehr für seinen ursprünglich angedachten Zweck benötigt wird. Die im Umfeld des Planbereichs verlaufenden Wirtschaftswege übernehmen die aufgegebenen Nutzung.

9.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Lärmschutzwand“

Um die Unterhaltung und Pflege der Lärmschutzwände von öffentlichen Flächen her gewährleisten zu können, ist ein 2 m breiter Streifen vor der Lärmschutzwand entlang des Wirtschaftsweges W als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden. Die Unterhaltung und Pflege der Lärmschutzwände der grundstückszugewandten Seite erfolgt durch die Grundstückseigentümer auf Basis vereinbarter Grunddienstbarkeiten.

10 Grünflächen

Um ein Nebeneinander von Landesstraße und Bebauung mit vorgelagerter Lärmschutzwand zu realisieren, soll ein öffentlicher Grünstreifen in gemeindlichem Eigentum zwischen (vorhandenem) Landesstraßen-Grundstück und Lärmschutzwand entstehen, der sowohl den „grünen“ Seitenflächen der Landesstraße als auch der Gemeinde für die Pflege der Lärmschutzwand-Begrünung dient. Die öffentliche Grundstücksfläche für die Lärmschutzweisse weist eine Breite von 2,75 m auf und die Lärmschutzwand rückt mit ihrer Fußbreite von ca. 1,10 m an die Grenze der Baugrundstücke. Damit entsteht rechnerisch ein Streifen von ca. 1,65 m Breite im Eigentum der Gemeinde für die zuvor beschriebene Kombi-nutzung entlang der Landesstraße, der in Absprache mit dem Landesbetrieb Mobilität in Worms bestimmt und festgelegt wurde.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffe) in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

11.1 Planexterner Ausgleich

Es werden im Bereich des Selztales planexterne Flächen (Teilbereich B: B1 und B2) für Maßnahmen (Maßnahmen A 1, A 1* und A 2) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung als Ausgleich für erfolgte Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt. Der erforderliche Flächenumfang ist in Abstimmung mit der UNB Mainz-Bingen und dem

Selzverband erfolgt. Die im Umweltbericht beschriebenen Entwicklungsziele und die dafür erforderlichen (Pflege-) Maßnahmen sind in die Begründung, textlichen Festsetzungen und Planzeichnung aufgenommen.

11.2 Maßnahmen zum Artenschutz CEF Maßnahme Feldlerche

Durch die Planung werden Nahrungshabitate der Feldlerche beseitigt. Von daher müssen in der freien Feldflur auf 1.500 m² Blühstreifen / Feldlerchenfester als CEF-Maßnahmen im Vorfeld der Realisierung der Planung eingerichtet werden. Diese sind nach den Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz zu entwickeln und zu unterhalten und in die Begründung, textlichen Festsetzungen und Planzeichnung aufgenommen. Es werden im Bereich des Selztales planexterne Flächen (Teilbereich B1) für Maßnahmen zum Artenschutz (Maßnahme A2: CEF Maßnahme Feldlerche) festgesetzt.

Die Flächen B1 sind in der Bilanzierung mit dem Faktor 1,5 multipliziert, aufgrund des bereits vorhandenen Biotopwerts sind die Flächen B2 dagegen nur mit einem Faktor von 0,8 in der Berechnung berücksichtigt.

12 Flächen zur Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedrosselte Ableitung

Da der Anschluss und Bau des ordnungsgemäßen Trennkansalsystems zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit starken finanziellen Belastungen für die Ortsgemeinde verbunden wäre, ist vereinbart, dass auf 15 Jahre befristet das Niederschlagswasser des entstehenden Neubaugebietes gedrosselt in den örtlichen Mischwasserkanal eingeleitet wird. Zur Drosselung des Ablaufs bei Niederschlagsereignissen wird eine Kombination aus zentraler und dezentraler Rückhaltung verwendet.

In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches (=tiefster Geländepunkt) wird ein Regenrückhaltebecken (RRB) errichtet. Die Fläche ist mit einer Wiesenansaat einzusäen und randlich mit Bäumen und Sträuchern in das Ortsbild einzubinden. Im Sinne der Klimaresilienz und der Wohnumfeldqualität für die Anwohner übernehmen Bäume und Sträucher eine wichtige Ausgleichsfunktionen für das Klima im bebauten Raum und somit auch die menschliche Gesundheit.

13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

13.1 Aktiver Lärmschutz

13.1.1 Verkehrslärm

Um die Erdgeschosse und Außenwohnbereiche der entsprechenden von Verkehrslärm belasteten Bereiche zur Tageszeit ausreichend zu schützen, ist die Errichtung einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Die Bezugshöhe der Lärmschutzwand orientiert sich an der parallel verlaufenden Landesstraße (Straßenoberkante). Entlang der Oberen Hauptstraße (L 432) beträgt die Länge der Wand 85 m. Zudem ist im Bereich der Einmündung von der Landesstraße (L 432) eine weitere 10 m lange Lärmschutzwand erforderlich. Die Lärmschutzwand soll auf der zur Fahrbahn zugewandten Seite hochabsorbierend ausgeführt werden. Anstelle der Lärmschutzwand ist auch ein Wall oder eine Wall-/Wandkombination möglich. Der Wall oder die Wand sollten so nah wie möglich am Fahrbahnrand der L 432 positioniert werden. Der Verlauf der erforderlichen Wand kann den Rasterlärmkarten in den Anhängen 16 bis 19 des Gutachtens entnommen werden.

13.1.2 Gewerbelärm

Um die zukünftigen Wohngebäude im angrenzenden Bereich zum landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Höhengniveau der Erdgeschosse vor Gewerbelärm zu schützen, ist eine ca. 50 m lange und 3,5 m hohe Lärmschutzwand angrenzend zum landwirtschaftlichen Betriebsgrundstück im nördlichen Plangebietsbereich zu errichten. Der Verlauf der erforderlichen Wand kann den Rasterlärmkarten in den Anhängen 21 bis 24 des Gutachtens entnommen werden.

13.2 Passiver Lärmschutz

13.2.1 Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989" auszubilden. (Siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	*	50	45

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

13.2.2 Passive Schallschutzmaßnahmen Verkehr

Um diejenigen Obergeschosse vor Verkehrslärmbelastungen zu schützen, bei denen eine Überschreitung der Orientierungswerte festgestellt werden konnte (siehe Lärmpegelbereiche), sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind auf dem Höhengniveau der Obergeschosse nicht mehr möglich.

In der Nacht zum Schlafen genutzte Räume sind ab dem Lärmpegelbereich II-III mit passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Isolierverglasung, aktive schalldämmte Belüftungseinrichtungen) auszustatten. Die Belüftungseinrichtung muss dabei die Nennlüftung nach DIN 1946, Teil 6, gewährleisten. Der festgestellte Lärmpegelbereich IV liegt außerhalb der Baugrenzen und erfordert keine weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen.

13.2.3 Passive Schallschutzmaßnahmen Gewerbe

Um diejenigen Obergeschosse zur Nachtzeit vor Gewerbelärmbelastungen zu schützen, bei denen eine Überschreitung der Nachtrichtwerte festgestellt werden konnte (siehe Lärmpegelbereiche), sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar.

In den Bereichen, wo die Richtwerte nach TA-Lärm überschritten werden, dürfen die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 in Fassaden oder Dächern keine Fenster, oder nur nicht zu öffnende Fenster besitzen. Die vorgenannten Räume müssen dann über Fenster der anderen Fassadenseiten bzw. anhand von mechanischen Belüftungsanlagen belüftet werden. Alternativ sind schutzbedürftige Räume an der von dem Weinbaubetrieb abgewandten Gebäudeseite anzuordnen (siehe auch Seite 38 des Schallgutachtens vom 19.12.2016).

14 Festsetzung bauzeitlicher Reihenfolge

Gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 BauGB kann in besonderen Fällen im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Da eine bedingte Festsetzung eine Abkehr vom Grundsatz des zeitlich unbeschränkten Baurechtes darstellt, sind derartige Festsetzungen nur in „besonderen Fällen“ zulässig. Die „Besonderheit“ des jeweiligen Einzelfalls muss sich dabei aus städtebaulichen Gründen ergeben. In der Literatur und in der Gesetzesbegründung werden Beispiele „besonderer Fälle“ genannt, wozu auch notwendige Maßnahmen zur sachgerechten Lösung von Immissionsschutzkonflikten zählen können. So ist die Errichtung immissionsempfindlicher Wohnbebauung im Lärmschatten anderer, z.B. (zuerst zu errichtende schützende Riegelbebauung) denkbar.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Errichtung von Wohngebäuden in den WA 1 und WA 3 so lange unzulässig, bis die mit den Bezeichnungen LW festgesetzten aktiven Lärmschutzanlagen realisiert sind. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass gesunde Wohnverhältnisse für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets gewährleistet sind.

15 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15.1 Grundstücksfreiflächen

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen zu 100% zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

20 % der Vegetationsfläche ist dauerhaft mit Gehölzen nach der Pflanzlisten (siehe Umweltbericht) zu bepflanzen. Mit der Reduzierung des Flächenanteils für Gehölzpflanzungen auf mindestens 15% bei Reihenmittelhäusern im WA 3 wird auf die Bautyp-bedingten kleineren Grundstücksfreiflächen reagiert.

Es ist zu beachten, dass je 150 m² Vegetationsfläche mindestens ein Baum oder Stammbusch der Pflanzlisten, Stammumfang 14/16 cm, gemessen in einem Meter Höhe, gepflanzt wird. Damit soll eine ausreichende Ein- und Durchgrünung zur Förderung eines lebenswerten Wohnumfeldes sichergestellt werden. Neben der Belebung und Pflege des Ortsbildes wird so auch eine Verbesserung des örtlichen Klimas sowie eine Lärminderung und Reinhaltung der Luft bewirkt. Das Ortsgrün übernimmt zudem eine Funktion als Habitat für Tiere und Pflanzen und trägt somit

zum Artenschutz und zum Erhalt der Biodiversität bei. Vorschläge für anzupflanzende Arten sind den Pflanzenlisten zu entnehmen. Die Pflanzliste entspricht der Pflanzliste des Bebauungsplans der Bereiche Hahnheim Süd und West existiert (Bebauungsplan & Grünordnungsplan von 1989), um eine einheitliche Grüngestaltung im gesamten Ortsbild zu bewirken.

15.2 Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der Erschließungsstraßen im Wohngebiet ist eine Bepflanzung mit mindestens 8 Bäumen 2. Ordnung im Straßenraum des Baugebiets vorzusehen. Dies trägt zu einer Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets bei und bewirkt neben der Belebung und Pflege des Ortsbildes auch eine Verbesserung des örtlichen Klimas sowie eine Lärminderung und Reinhaltung der Luft bewirkt. Vorschläge für anzupflanzende Arten sind den Pflanzenlisten zu entnehmen, die der Pflanzliste des Bebauungsplans der Bereiche Hahnheim Süd und West entspricht (Bebauungsplan & Grünordnungsplan von 1989). Eine einheitliche Grüngestaltung im gesamten Ortsbild kann so bewirkt werden. zu bewirken.

15.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von max. 10° Grad sind extensiv mit Gras-Kraut Gesellschaften zu begrünen. Dachbegrünungen haben v. a. folgende positive Wirkungen für:

- Temperaturregulierung: Abkühlung der umgebenden Luft durch Verdunstung von Wasser (Energie- bzw. Wärmeentzug aus der Atmosphäre);
- Schutz vor unerwünschter Sonnenstrahlung durch geringere Strahlungsreflexion (Dämpfung der Helligkeitsspitzen).
- Luftreinigung: Schadstofffilterung aus der Luft und Sauerstoffproduktion durch Photosynthese;
- die Tier- und Pflanzenwelt durch die Bereitstellung von Habitaten für eine speziell an trocken-warme Standortbedingungen angepasste Flora und Fauna.
- den Wasserhaushalt durch wirkungsvolle Retention von Niederschlagswasser.

15.4 Pflanzgebot, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung (Pflanzfläche p))

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird auf den privaten Gartenflächen ein 3 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dies soll dazu beitragen, dass der Ortsrand mit Baum- und Strauchpflanzungen landschaftsgerecht gestaltet wird, die Ortsrandlage eine angemessene Eingrünung erhält und die Gebäude zur freien Landschaft hin eingebunden werden. Die Befestigung von Flächen und die Errichtung baulicher Anlagen sind in dieser Zone nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen. Zu verwenden sind standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß Umweltbericht.

16 AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

16.1 Gestaltung baulicher Anlagen

16.1.1 Dachgestaltung

Die Festsetzung von Dachform und Dachneigung steuert die Entwicklung des angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbilds. Im Inneren des Plangebiets sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig, da hier aufgrund der fehlenden Außenwirkung ein größerer Gestaltungsspielraum möglich sein soll. In den

Randbereichen, die einen neuen Teil der Stadtrandbebauung darstellen, sind nur geneigte Dächer zulässig. In diesem Bereich ist über die festgesetzte Firstrichtung auch die Ausrichtung der Dächer geregelt, um ein einheitliches Bild zu erzeugen.

Für Flachdächer und schwach geneigte Dächer wird eine maximale Dachneigung festgesetzt. Somit werden die Grundvoraussetzungen für eine erfolgreiche Dachbegrünung gewährleistet. Dachbegrünungen haben v. a. positive Wirkungen auf das Mesoklima, die Tier- und Pflanzenwelt und den Wasserhaushalt. Darüber hinaus tragen sie zum angestrebten hohen Durchgrünungsgrad des Plangebiets bei.

Es werden Regelungen zu Dachgauben getroffen, um die Entwicklung der Dachlandschaft zu steuern. Die Dachflächen der Hauptbaukörper sollen die gestalterisch dominanten Elemente bleiben.

16.1.2 Dachmaterial

Um eine Einbindung und Weiterführung des Erscheinungsbildes des Hahnheimer Ortsbildes so harmonisch wie möglich zu gestalten, ist die Dacheindeckung mit Dachsteinen in grellen oder leuchtenden Farben oder glänzenden reflektierenden und spiegelnden Materialien unzulässig.

16.1.3 Fassaden

Um ein harmonisches Stadtbild im Plangebiet zu schaffen, werden für die Hauptbaukörper Fassadenfarben in grellen oder dunklen Farben ausgeschlossen. Die Fassadengestaltung der Hausgruppen (Doppelhäuser und Reihenhäuser) muss untereinander abgestimmt werden.

16.1.4 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse, ausgenommen sind Treppenträume, sind bei der Errichtung zu der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um die Höhenwirkung der Gebäude zu reduzieren.

16.1.5 Standflächen für Abfallbehältnisse

Im gesamten Plangebiet sind aus gestalterischen Gründen Mülltonnenstandplätze auf privaten Grundstücken einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, sodass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. Die maximale Höhe darf 1,2 m nicht überschreiten, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Die Festsetzung trägt zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und einer möglichst unbeeinträchtigten Ansicht vom Straßenraum aus bei und verhindert, dass derartige Anlagen die Grundstücksfreiflächen städtebaulich dominieren.

16.2 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe und zum Materialeinsatz sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Landschaftsbild vermeiden.

So sind z.B. Holzzäune (Latten- und Staketenzäune) charakteristisch für den ländlichen Raum in Rheinhessen. Sie tragen wesentlich zum Erhalt des regionaltypischen Ortsbildes bei.

Die Ortsrandeingrünung (Pflanzfläche p) soll nicht durch massive Einfriedungen in ihrer Wirkung und Funktion gestört werden. Daher sind licht- und luftdurchlässige Einfriedungen zulässig, die zudem von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind.

17 Retentionszisternen

Zur Drosselung des Ablaufs bei Niederschlagsereignissen wird eine Kombination aus zentraler Rückhaltung (Flächen für Regenrückhaltung) und dezentraler Rückhaltung (Retentionszisterne) verwendet.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

So sind je Baugrundstück Retentionszisternen mit einem Speichervolumen je Zisterne mit ca. 6 m³ Gesamtvolumen und einem zwangsentleerenden Teilvolumen sowie einem Drosselablauf von 0,5 Liter pro Sekunde zu bauen.

18 Stellplatzverpflichtung

Die Ortsgemeinde Hahnheim besitzt keine eigene Stellplatzsatzung.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude (Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser je Haushälfte und Reihenhäuser je Reihenhaus) wird für jede Wohnung (Wohneinheit) auf mindestens zwei festgesetzt. Für Wohnungen bis zu einer Wohnungsgröße von 40 qm ist ein Stellplatz ausreichend.

Für Mehrfamilienwohnhäuser sind, unabhängig von der Wohnungsgröße, mindestens 1,5 Stellplätze für jede Wohnung erforderlich. Bruchzahlen sind aufzurunden.

Im Übrigen bestimmt sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift (12 150 – 4533) des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz.

19 Städtebauliche Kennwerte

Geltungsbereich	ca. 2,19 ha / 100 %
Nettobauland	ca. 1,63 ha / 75 %
Verkehrsfläche	ca. 0,46 ha / 21 %
Regenrückhaltung	ca. 0,07 ha / 3 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,03 ha / 1 %

Anzahl der Wohneinheiten (nach städtebaulichem Entwurf)	35 WE
---	-------