

GEMEINDE HILLESHEIM

in der VG Rhein-Selz

**Bebauungsplan
ALTE BAHNHOFSTRAÙE – 2. BA**

-
- 1. BEGRÜNDUNG**
 - 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

ENTWURF
06.09.2021

PLANUNGSBÜRO
HENDEL + PARTNER

STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



FRIEDRICH-BERGIUS STRASSE 9
65203 WIESBADEN
TELEFON 0611.300 123
TELEFAX 0611.304 105
EMAIL post@hendelundpartner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	5
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE.....	5
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	5
1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2014.....	5
1.2.2 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030.....	6
1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG	7
1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	7
1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	7
1.6 STÄDTEBAULICHE ALTERNATIVEN	8
1.7 GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG.....	8
1.8 GEPLANTE BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN	8
1.9 IMMISSIONSSCHUTZ	9
1.10 FLÄCHEN-/EINWOHNERBILANZ	9
1.11 ERSCHLIEÖUNG.....	9
1.11.1 Verkehr	9
1.11.2 Versorgung.....	10
1.11.3 Entsorgung.....	10
1.12 RADON.....	11
1.13 UMWELT	12
1.13.1 Schutzgut Boden.....	12
1.13.2 Schutzgut Wasser	12
1.13.3 Schutzgut Klima + Luft	13
1.13.4 Schutzgut Tiere + Pflanzen	13
1.13.5 Schutzgut Landschaft und Erholung.....	13
1.13.6 Kultur und sonstige Sachgüter.....	14
1.14 ARTENSCHUTZ	15
1.15 BODENORDNUNG	15
1.16 VERFAHREN.....	15
1.17 KOSTEN DER ERSCHLIEÖUNG.....	16
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	17
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	
C. HINWEISE	
D. RECHTSGRUNDLAGEN	

3. ANLAGEN

- 3.1 Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR: GUTACHTEN ZUR SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG der Verkehrsgeräuschemissionen im bauleitplanerischen Verfahren für das geplante Wohngebiet „Alte Bahnhofstraße 2. BA“ der Ortsgemeinde Hillesheim, Boppard-Buchholz, 20.09.2020.
- 3.2 Holger Hellwig: Baugebiet „Alte Bahnhofstraße – 2. BA“, BEITRAG ARTENSCHUTZ, Bingen am Rhein, 18.11.2020.
- 3.3 Holger Hellwig: Baugebiet „Alte Bahnhofstraße – 2. BA – Erweiterungsfläche; Fläche zur Regenrückhaltung, NACHTRAG ZUM ARTENSCHUTZ, Bingen am Rhein, 26.03.2021.
- 3.4 ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden: GEOTECHNISCHER BERICHT „NBG in der OG Hillesheim“ Baugrunderkundung mit Geotechnischem Bericht, 16.05.2016

4. PLANUNTERLAGEN

- 4.1 BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 1.000
- 4.2 BESTANDSPPLAN M. 1 : 1.000

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Ortsgemeinde HILLESHEIM hat aufgrund der hohen örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken die Aufstellung des Bebauungsplans ALTE BAHNHOFSTRASSE – 2. BA beschlossen. Das erst 2017 mit 14 Baugrundstücken entwickelte Baugebiet ALTE BAHNHOFSTRASSE ist bereits vollständig bebaut.

Die Entwicklung des Baugebietes trägt mit der Eigenentwicklung auch zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur bei.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALTE BAHNHOFSTRASSE – 2. BA umfasst folgende Grundstücke:

FLUR 4:

Flurstück Nr.: 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74/1

FLUR 10:

Flurstücke 177/22, 177/9 tw. (Fußweg), 216/2 tw. (Gaustraße)

FLUR 19:

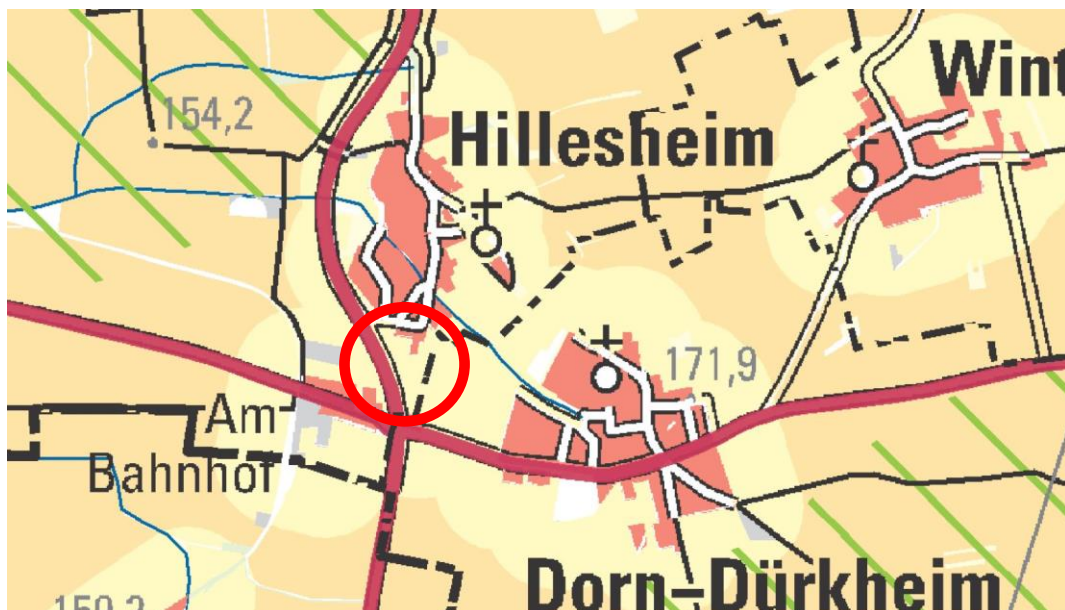
Flurstücke 92, 93, 94, 95.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 29.166 m².

Das Gelände liegt fast völlig eben auf einer Höhe von ca. 161 m ü. NN mit leichter Neigung in Richtung des nordöstlich verlaufenden Sauerwiesengrabens.

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2014



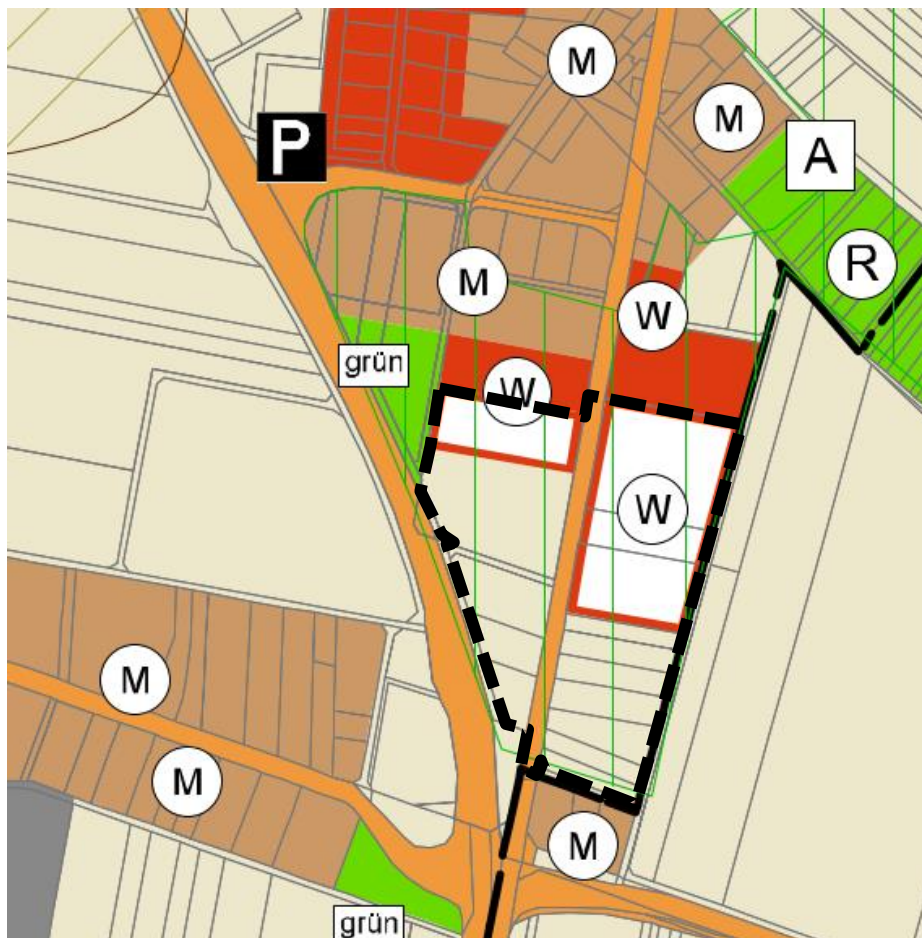
Regionaler Raumordnungsplan 2014 (Ausschnitt, ohne Maßstab).

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) RHEINHESSEN-NAHE 2014 enthält folgende Vorgaben für die Verbandsgemeinde RHEIN-SELZ und die Ortsgemeinde HILLESHEIM:

- Die VG RHEIN-SELZ liegt in der Verdichtungsrandzone zwischen den Verdichtungsräumen RHEIN-MAIN im Norden (37 km zum Oberzentrum und zur Landeshauptstadt MAINZ) und RHEIN-NECKAR im Süden (21 km zum Mittelzentrum WORMS mit der Teilfunktion eines Oberzentrums sowie 14 km zum Mittelzentrum ALZEY).
- Der RROP RHEINHESSEN-NAHE weist HILLESHEIM mit der Gemeindefunktion Schwerpunkt Eigenentwicklung (E) aus. Dies bedeutet, dass die Gemeinden unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes u. a. Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen sollen.
- Als Grundwert für die Entwicklung von Wohnbauflächen sind für Eigenentwicklungsgemeinden 2 Wohneinheiten/1.000 Einwohner/Jahr angegeben. Derzeit zählt HILLESHEIM 662 Einwohner (31. Dez. 2019).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALTE BAHNHOFSTRASSE – 2. BA liegt nach den Darstellungen des RROP 2014 innerhalb „Sonstiger Landwirtschaftsflächen“, in der eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist. Dies bedeutet, dass die vorliegende Planung den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

1.2.2 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030



FNP 2030 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ausschnitt, ohne Maßstab).

Im Flächennutzungsplan 2030 der VG RHEIN-SELZ wird der nördliche sowie der nordöstliche Bereich als „Wohnbaufläche – Planung“ dargestellt, die durch das Gebiet führende Straße „Gaustraße“ als „Überörtliche / Örtliche Hauptverkehrsstraße“. Die restlichen Flächen sind „Flächen für die Landwirtschaft“. Im Süden grenzt eine „Gemischte Baufläche – Bestand“ an, im Westen weitere „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie die L 425 als Überörtliche / Örtliche Hauptverkehrsstraße“, im Norden eine „Grünfläche“ sowie „Wohnbaufläche – Bestand“ und im Osten „Flächen für die Landwirtschaft“.

Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist die teilweise Abweichung des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans zulässig, sofern bestimmte Voraussetzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches erfüllt sind. Die gesetzlichen Bestimmungen werden im vorliegenden Fall eingehalten.

1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG

Der neu aufzustellende Bebauungsplan ALTE BAHNHOFSTRASSE – 2. BA schließt am südlichen Ortsrand von Hillesheim unmittelbar an das Neubaugebiet ALTE BAHNHOFSTRASSE an. Die Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt. Sie wird in Nord-Süd-Richtung von der Gaustraße durchquert, die vor dem Bau der Umgehungsstraße die Funktion einer Landesstraße erfüllte und mit entsprechender Breite und Straßenseitengraben ausgebaut ist.

Im Westen verläuft ein beleuchteter Fußweg, der Hillesheim mit seinem Siedlungsbereich „Am Bahnhof“ verbindet sowie zu den an der L 425 liegenden Bushaltestellen führt. Direkt anschließend verläuft die L 425 (Mainz – Westhofen). Die sich nach Süden fortsetzende Gaustraße endet in einem Wendehammer, von dem ein Wirtschaftsweg die Verbindung zur L 438 (Alsheim – Gau-Odernheim) herstellt. Im Osten begrenzt ein unbefestigter Wirtschaftsweg das Plangebiet, an den sich bis zur Nachbargemeinde Dorn-Dürkheim eine großflächige Ackerflur anschließt.

1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Potential an verfügbaren Bauplätzen in der Gemeinde HILLESHEIM ist weitgehend erschöpft. Mit der jetzigen Umsetzung des Bebauungsplanes wird an die Bebauung des Wohn- und Mischgebietes ALTE BAHNHOFSTRASSE angeschlossen.

Die dichte und relativ kleinformative Baustruktur des alten Ortskerns von HILLESHEIM bietet derzeit keine realisierbare Möglichkeit für eine Nachverdichtung.

Mittel- bis langfristig ist ein Lückenschluss mit der etwas weiter südwestlich liegenden Bebauung an der L 438 (Alsheimer Straße) angedacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet.

1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Mit dem Bebauungsplan ALTE BAHNHOFSTRASSE – 2. BA wird die Voraussetzung für den Einbezug der im Flächennutzungsplan dargestellten „Wohnbauflächen- Planung“ in die verbindliche Bauleitplanung geschaffen. Ferner werden die weiteren südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit in die Bebauungsplanung einbezogen, womit eine bauliche Verbindung in Richtung Ortsteil AM BAHNHOF sowie an die zur Ortsgemeinde Dorn-Dürkheim gehörigen Gebäude geschaffen wird. Diese Flächen werden benötigt, um die Nachfrage für die nötigen Bauplätze für Familienwohnungen in Rahmen der Eigenentwicklung zu decken.

Geplant ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Hierzu wird parallel zur GAUSTRASSE eine weitere Straße in das Gebiet geführt, die im südlichen Teil auf die GAUSTRASSE trifft und somit eine Ringstraße entsteht. Im Norden schließt diese an den Wendehammer der bestehenden Straße „Im Altenberg“ an. Eine weitere Anbindung erfolgt westlich der GAUSTRASSE zur Straße IN DER SONNHEIL. Die Planung des 1. BA des Baugebiets BAHNHOFSTRASSE erfolgte so, dass diese Straßenanschlüsse nach Süden weitergeführt werden können.

Zur besseren Durchwegung in Ost-West-Richtung werden mehrere Fußwege zwischen den Grundstücken hindurchgeführt; die gem. Immissionsgutachten auch für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen benötigt werden.

Die westlichen Grundstücke haben einen Abstand von 43 m zur Landesstraße (L 425), da ab diesem Abstand der Nachorientierungswert zum Schutz der Wohnbebauung weder in Erdgeschoßhöhe noch im 1. Obergeschoss überschritten wird.

Der westliche Bereich zwischen der Landesstraße L 425 und den Einfamilienhausgrundstücken ist als Ausgleichsfläche für den Artenschutz vorgesehen.

1.6 STÄDTEBAULICHE ALTERNATIVEN

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes ergeben sich zu der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Alternativen. Verdichtete Bauformen mit mehrgeschossigen Gebäuden sind auszuschließen. Es wurde deshalb mit Einzel- und Doppelhäusern eine Baustruktur gewählt, die sich wie die angrenzende Wohnbebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt und der Lage am Ortsrand gerecht wird.

1.7 GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird vollständig zugunsten der verbindlichen Umsetzung eines ALLGEMEINEN WOHN- GEBIETES aufgegeben.

Zur Sicherstellung der beabsichtigten, überwiegenden Wohnbebauung wird wie auch im 1. Bauabschnitt von den Ausschlussmöglichkeiten des § 1 (6) BauNVO Gebrauch gemacht. Hierbei werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Ferner wird ein Teilbereich parallel zur Landesstraße L 425 zugunsten einer Ausgleichsfläche für den Artenschutz umgewidmet.

1.8 GEPLANTE BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landespflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dabei wird sowohl die umliegende, vorhandene Bebauung als auch die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Baustrukturen ist für die Wohnbauflächen eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit ausbaufähigem Dach in offener Bauweise vorgesehen. Dabei wird die anschließende Bebauung des 1. Bauabschnittes ALTE BAHNHOFSTRASSE berücksichtigt.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch Flächenzusammenlegung oder Grundstücksteilungen sowie zur Vermeidung einer regional untypischen Verdichtung, sind die Mindest- und Maximalgrößen für Wohnbaugrundstücke ebenso vorgeschrieben wie die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen mit zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Baukörper orientieren sich charakteristisch an der umgebenden Bebauung. Sie beziehen sich auf die Dachausbildung, die Fassadengestaltung und die Freibereiche.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird als Ausgleichsflächen für den Artenschutz festgesetzt.

1.9 IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Schutz vor von der nahen Landesstraße L 425 ausgehenden Immissionen wurden die Grundstücke so angeordnet, dass sie gemäß der zum Bebauungsplan angefertigten Schalltechnischen Untersuchung einen Abstand von 43 m zur besagten Straße haben. Dadurch wird der Nachorientierungswert zum Schutz der Wohnbebauung weder in Erdgeschosshöhe noch im 1. Obergeschoss überschritten.

Weitere Aussagen zu Immissionsschutz sind dem Umweltbericht, Kapitel Schutzgut „Landschaft und Erholung“ zu entnehmen.

1.10 FLÄCHEN-/EINWOHNERBILANZ

Ausgehend von künftig etwa 40 Baugrundstücken und der Annahme von Einfamilienhäusern, teilweise mit Einliegerwohnungen, ergibt sich bei 1,5 WE/Gebäude und durchschnittlich ca. 2,5 EW/WE ein Einwohnerpotenzial von etwa 150 Einwohnern.

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Allgemeines Wohngebiet	18.128 m ²	62,2 %
Erschließung	4.437 m ²	15,2 %
Fuß- und Radweg	503 m ²	1,7 %
Privater Parkplatzbereich	553 m ²	1,9 %
Private Ortsrandeingrünung	2.006 m ²	6,9 %
Ausgleichsfläche	3.539 m ²	12,1 %
GESAMTSUMME	29.166 m²	100,0%

1.11 ERSCHLIEßUNG

1.11.1 Verkehr

Das Gebiet wird hauptsächlich durch die schon jetzt bestehende „Gaustraße“ erschlossen, welche im Zuge der Erschließung entsprechend dem vorangegangenen 1. Bauabschnitt ertüchtigt wird. Von dieser Straße gelangt man über die Bahnhofstraße auf kurzem Wege zur Landesstraße L 425 sowie zur L 438. Dadurch ist eine schnelle Anbindung in alle Richtungen möglich – Alzey (Westen), Mainz (Norden), Alsheim (Osten) und Westhofen (Süden). Durch die fußläufige Verbindung zum parallel zur L 425 verlaufenden Fußweg ist außerdem eine schnelle Anbindung an das regionale Busnetz vorhanden.

1.11.2 Versorgung

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Zuständig hierfür ist das Elektrizitätswerk Rheinhessen mit Sitz in Worms. Die in der Umgebung vorhandenen Trafostationen sind ausreichend.

Die weiteren Versorgungsträger des Plangebietes sind die WASSERVERSORGUNG RHEINHESSEN, die DEUTSCHE TELEKOM und die KABELCOM RHEINHESSEN GmbH. Es stehen ausreichend Kapazitäten für die Trinkwasser- und Gasversorgung einschließlich Medien aus dem örtlichen Versorgungsnetz zur Verfügung.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Verlegung der Versorgungsleitungen rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

Innerhalb der Erschließungsstraßen und Fußwege stehen ausreichende Trassenbreiten für die Versorgungsleitungen zur Verfügung, wobei geplante Baumpflanzungen die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen einhalten. Falls dies in Einzelfällen nicht möglich ist, werden mit den zuständigen Versorgungsträgern einvernehmliche Schutzmaßnahmen abgestimmt.

Die technischen Regeln des DVGW Regelwerkes sowie § 7 LBauO werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

1.11.3 Entsorgung

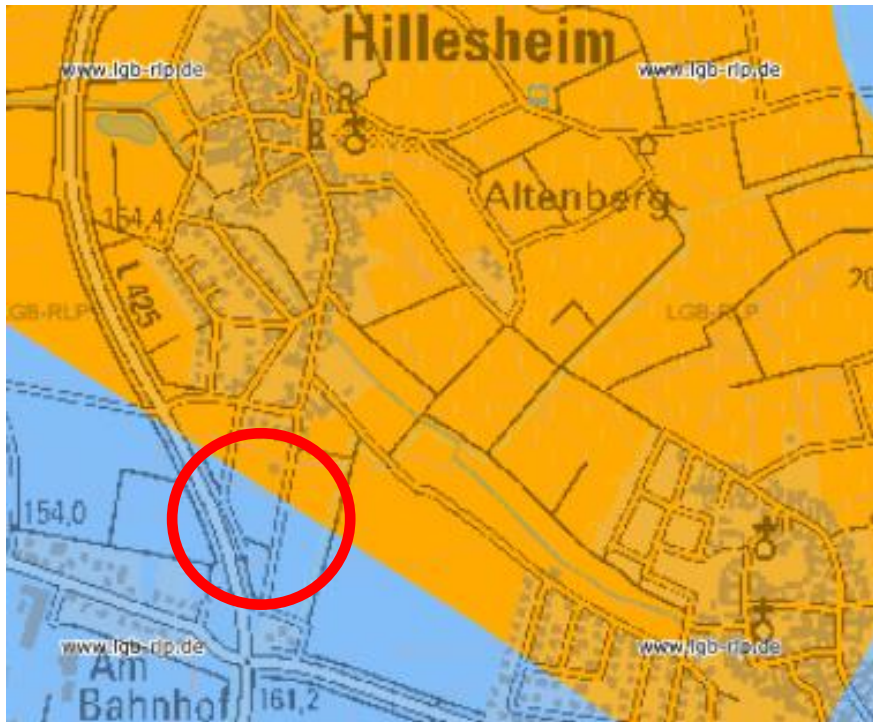
Als ENTWÄSSERUNG für das Baugebiet BAHNHOFSTRASSE – 2. BA ist eine getrennte Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser vorgesehen. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal in der Gaustraße eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird einem separaten Regenwasserkanal zugeführt, der in eine Retentionsfläche nordöstlich des Baugebiets mündet. Diese Retentionsfläche ist als Bestandteil des Bebauungsplanes ALTE BAHNHOFSTRASSE planungsrechtlich bereits gesichert

Anfallendes Oberflächenwasser der Baugrundstücke wird zunächst durch ein zweistufiges Zisternensystem zurückgehalten. Die Zisternen dienen als Speicher zur Brauchwassernutzung. Bei Erreichen des Speichervolumens gelangt das Wasser gedrosselt über einen Notüberlauf in den Regenwasserkanal.

Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom Abwasserwerk in Abstimmung mit der SGD Süd und der Unteren Wasserbehörde festgelegt.

ABFALL wird von Abfallsammelfahrzeugen abgeholt. Die Straßen sind so angelegt, dass die Müllbehälterstandplätze ohne ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeuges erreicht werden können.

1.12 RADON



Radonvorkommen (ohne Maßstab).

Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

orange = erhöhtes Radonpotential (40-100 kBq/cbm)

blau = lokal hohes Radonpotential (> 100 kBq/cbm), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem erhöhtes (40 - 100 kBq/cbm) mit lokal hohem (> 100 kBq/cbm) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Im südlichen Teil des Plangebiets liegt ein hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³), zumeist eng an tektonische Bruch- und Kluftzonen gebunden, vor.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend, Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten der einzelnen Bauplätze oder des Baugebietes von einem qualifizierten Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Werden hierbei Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern.

Weiter hält das Landesamt für Geologie und Bergbau Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) für unbedingt notwendig, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen, insbesondere in Abhängigkeit von Witterungseinflüssen, sehr stark schwankt. Es wird deshalb auch empfohlen, Messungen an mehreren Stellen (≥ 6/ha) durchzuführen.

1.13 UMWELT

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Hierzu wird auf der Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Hierbei ist die Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB anzuwenden. Gemäß § 1 a (3) BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (= Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in den Umweltbericht integriert.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben, hinsichtlich der Umweltauswirkungen bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung der Umweltauswirkungen formuliert.

1.13.1 Schutzgut Boden

Die Neigung des Plangebiets ist mit ca. 0,5 – 1 % eher gering.

Die oberste Bodenschicht besteht überwiegend aus tonigen und sandigen Schluffen und hat eine eingeschränkte Versickerungsleistung für Oberflächengewässer. Das Wasserspeichervermögen und der Basenhaushalt des Bodens sind typisch für diese Bodenschicht. Durch die intensive ackerbauliche Nutzung weist der Boden lediglich eine geringe Natürlichkeit auf und durch Nährstoffanreicherung im Zuge von Düngemittel- und Biozideinträge, können Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

Mit der Bebauung geht die Versiegelung von Flächen einher, wodurch die Bodenfunktion und die Nutzungsform als landwirtschaftlicher Produktionsort verloren gehen. Auswirkungen sind weiterhin zumindest temporär durch den Bau zu erwarten, in Form von Bodenverdichtungen, Umlagerung bisher autochtoner Erdschichten, sowie durch Aufschüttungen zur Einebnung des Geländes.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens kann durch die Bebauung nicht minimiert werden. Es werden einzelne Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigungen des Bodens vermindern sollen. Dazu zählen z.B. die Begrenzung der maximalen Versiegelung durch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4), oder die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei PKW-Stellplätzen zum Erhalt der Bodenfunktionen für den Wasserkreislauf.

1.13.2 Schutzgut Wasser

Die Niederschlagssummen in Hillesheim liegen im mittleren Bereich mit 500 – 650 mm pro Jahr. Der Grundwasserspiegel unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen, wobei ein Minimum im Herbst und ein Maximum im Frühjahr erreicht wird. Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen

Die Versiegelung der Flächen führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und verringerter Grundwasserneubildung. Ebenso führen die baubedingten Bodenverdichtungen zu schlechterer Bodeninfiltration.

Der erhöhte Oberflächenabfluss führt zur Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Durch begrünte Garagendachflächen, wasserdurchlässige PKW-Stellplätze und Zisternen können Funktionen des Wasserhaushalts wie Rückhaltung und Verdunstung übernommen werden und den Eingriff verringern. Die Ausbildung der Kanalisation erfolgt im Trennsystem, wobei das Niederschlagswasser ortsnah in einem Regenwasserrückhaltebecken versickern kann.

1.13.3 Schutzgut Klima + Luft

Hillesheim liegt im klimatischen Großraum nördliches Oberrheintiefland mit mittleren jährlichen Lufttemperaturen von 10 – 12,5°C. Damit gehört es zu den wärmeren Gegenden in Rheinland-Pfalz. Es wechseln sich jahreszeitlich Trockenperioden mit Starkregenereignissen, die hauptsächlich im Sommer auftreten, ab

Lokalklimatisch ist die Fläche des Geltungsbereiches von untergeordneter Bedeutung, da die ackerbaulich genutzten Flächen, bedingt durch die jahreszeitlichen Schwankungen, nur kurzzeitig zur Entstehung von Kaltluft beitragen. Kaltluftentstehungsbahnen von größerer Bedeutsamkeit sind nicht vorhanden. Die L 425 weist eine hohe MIV-Frequenz auf. Aufgrund der hohen Flächenversiegelung kommt es zur Luftherhitzung und Verminderung der Luftfeuchtigkeit.

Die Bebauung der bisher un bebauten Flächen hat aufgrund der Wärmekapazität der Gebäude eine nächtliche Erhitzung der Flächen zur Folge. Während der Bauphase sind temporäre Schadstoffemissionen zu erwarten. Im Betrieb ist mit verkehrsbedingten Emissionen und mit Emissionen, die im Zusammenhang mit Hausbränden stehen, zu rechnen.

Durch den Eingriff ist mit einer Verschlechterung des Kleinklimas zu rechnen. Festsetzungen zur Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie die Festsetzung für Grünflächen und die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sollen dem entgegenwirken und die Sauerstoffproduktion erhöhen.

1.13.4 Schutzgut Tiere + Pflanzen

Im Plangebiet dominiert die landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerflächen. Neben den landwirtschaftlichen Flächen befinden sich im Plangebiet auch Sonderkulturen (Spargel), ein Hundepplatz als intensiv genutzte Wiese, sowie ein ehemaliges Baumschulgelände mit teilweise durchgewachsenen Bäumen und Sträuchern. Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen oder kartierten Biotoptypen, keine geschützten Lebensraumtypen nach FFH-RL oder LNatSchG und das Plangebiet ist nicht als Biotop-Entwicklungsbereich vorgesehen. Einige besonders geschützte Vogelarten wie z.B. Mauersegler und Schwalben kommen im Plangebiet vor. Das Artenschutzgutachten kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass nach §44 BNatSchG streng geschützte Zwergfledermäuse im Plangebiet vorkommen. Das besonders geschützte Rebhuhn wurde ebenso im Plangebiet vorgefunden.

Durch die Betroffenheit der besonders und streng geschützten Arten sind laut Artenschutzgutachten negative Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft zu befürchten. Bei Realisierung des Vorhabens ist sicherzustellen, dass es im Zuge des Baus zu keiner erheblichen Störung nach § 44 BNatSchG der betroffenen Arten kommt.

Festsetzungen zur GRZ, Bepflanzung von Vorgärten, das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stellen sicher, dass die negativen Auswirkungen auf das Gebiet gemindert werden.

Durch die Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet wird Ersatz für die entfallenden Biotoptypen mit entsprechenden Gehölz- und Offenlandbereichen geschaffen. Sollte während des Bauvorhabens eine Gefährdung nach § 44 BNatSchG vorliegen, wird eine ökologische Baubeteiligung empfohlen.

1.13.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Landschaft ist Teil des mittleren Salzbeckens, umgeben von herunterziehenden Lösshängen. In diesem Bereich ist die landwirtschaftliche Nutzung begünstigt, weswegen sie in großen Teilen waldfrei ist. Die Landschaft ist monostrukturell geprägt, wobei

durch die Bebauung eine Vernetzung von Hillesheim im Norden mit der Siedlung am Bahnhof im Südwesten entsteht.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets werden in Bezug auf das Landschaftsbild im Vergleich zur vorherigen agrarischen Gestalt deutliche Veränderungen vollzogen.

Das schalltechnische Gutachten vom 28.09.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass ab einem festgelegten Schutzabstand der Wohnbebauung zur Straße von 32 m (EG) bzw. 40 m (1.OG) eingehalten wird und Bebauung möglich ist.

Festsetzungen zur Eingrünung der Baugrundstücke, zu Grün- und Freiflächen stellen sicher, dass die Anforderung an gesundes Wohnen und Arbeiten gemäß BauGB erfüllt werden.

1.13.6 Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Schutz- oder erhaltenswerte Kulturdenkmale im Sinne § 2 (1) Denkmalschutzgesetz vorhanden. Sollten bei der Baumaßnahme bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unmittelbar bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde aufzuzeigen. Im Zuge der Siedlungsvergrößerung fallen zur Verfügung stehende Flächen zur Nahrungsmittelproduktion weg.

1.14 ARTENSCHUTZ

Das Artenschutzgutachten vom 18.11.2020 mit Ergänzung vom 26.03.2021 wurde von Plan B GbR durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet einige besonders geschützte Vogelarten vorkommen, z.B. Mauersegler und Schwalben. Das besonders geschützte Rebhuhn, das auf der Roten Liste steht, wurde ebenso im Plangebiet vorgefunden. Ferner wurde das Vorkommen streng geschützter Zwergfledermäuse im Plangebiet dokumentiert.

Es wird empfohlen, einen Gehölz- und Offenlandbereich in einem Mosaik anzulegen, um den Natur- und Landschaftshaushalt nicht zu gefährden. Darüber hinaus wird angeraten, im Zuge der Realisierung des Vorhabens eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Für den Entfall der Habitate der Avifauna sind entsprechend große Ausgleichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet zu schaffen.

1.15 BODENORDNUNG

Für die Neuordnung der Grundstücke einschließlich der Erschließungsflächen wird eine gesetzliche Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt.

1.16 VERFAHREN

Mit der BauGB-Novelle im Jahre 2017 wurde das beschleunigte Verfahren für einen befristeten Zeitraum auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB). Dies soll Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, ermöglichen, eine weitere Wohnbaulandmobilisierung am Ortsrand leichter zu realisieren. Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen:

- Die Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (= beplanter oder unbeplanter Innenbereich),
- es werden nur Flächen ausgewiesen, die der Zulässigkeit von Wohnnutzungen dienen,
- die zulässige Grundfläche der Bebauung im Sinne des § 13a (1) Nr. 2 BauGB beträgt weniger als 10.000m² und
- der Aufstellungsbeschluss erfolgte bis zum 31.12.2019 sowie der Satzungsbeschluss spätestens bis zum 31.12.2021.

Die Fläche gemäß des § 13a (1) Nr. 2 BauGB relevante Fläche liegt bei ca. 7.250 m² (ca. 18.128 m² Baufläche x GRZ 0,4) und somit unter dem Schwellenwert von 10.000 m², welcher die Obergrenze für ein Verfahren nach § 13b BauGB darstellt. Außerdem schließt sich das Gebiet im Norden unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

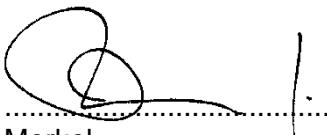
Somit sind alle Kriterien für den Einbezug von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gegeben.

1.17 KOSTEN DER ERSCHLIEßUNG

Die Gemeinde HILLESHEIM überträgt die Erschließung des Baugebietes nach § 124 BauGB auf einen Erschließungsträger. Es ist dessen Aufgabe, die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen abzuwickeln und diese Kosten auf die Baugrundstücke umzulegen.

Die Leitungen für Trinkwasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Breitbandkabel werden von den zuständigen Versorgungsträgern verlegt, die ihre Anschlussbeiträge direkt bei den Anliegern erheben.

Wiesbaden, den 07.09.2021



Merkel

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 (6) BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

- Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 + § 19 BauNVO

- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des ALLGEMEINEN WOHNGEBIETS auf 0,4 begrenzt.
- Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zugelassen.

2.2. Geschossflächenzahl

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 2 + § 20 BauNVO

- Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist innerhalb des ALLGEMEINEM WOHNGEBIET auf 0,8 begrenzt.
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.3. Zahl der Vollgeschosse

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 3 und § 20 (1) BauNVO

- Zulässig sind bis zu zwei Vollgeschosse, inklusive von Dachräumen sowie unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen.

2.4. Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 + § 18 (1) BauNVO, § 2 (6) + § 10 (2) LBauO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FFOK EG).
- Bei der Errichtung von versetzten Pultdächern gilt die höchste Kante als First.
- Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen FFOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,60 m sowie bei Zwerchhäusern und Nebengiebeln um bis zu 2,80 m überschritten werden.
- Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß von der FFOK EG bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Aufbauten, wie Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FFOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FFOK EG) muss mindestens 0,15 m und darf maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Für die Höhe von Nebenanlagen, Carports + Garagen wird als unterer Bezugspunkt (= Geländeoberfläche i. S. des § 2 (6) LBauO) die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse der Nebenanlage, des Carports, der Garage oder der offenen Garagen festgesetzt.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Die innerhalb der überbaubaren Flächen angegebene Firstrichtung ist für die Ausrichtung des Hauptbaukörpers maßgebend.
- Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung bis maximal 10% zulässig. Nebenfirstrichtungen mit abweichenden Firstrichtungen für Gebäudeteile sind, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen, zulässig.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 14, 16, 19 und 23 BauNVO

- Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z. B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden, sofern die Grenzabstände nach LBauO beachtet werden (§ 23 (3) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis max. 30 m² Grundfläche und 35 m³ umbauten Raum errichtet werden. Aufenthaltsräume i. S. des § 2 (5) LBauO sind unzulässig, ebenso Gartenhäuser im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich). (§ 14 (1) BauNVO)
- Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Vor Garagen ist ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- Der seitliche Mindestabstand von Garagen, Stellplätzen und Carports zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss mindestens 1 m betragen.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

6. GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Wohnbaugrundstücke folgende Mindest-/Maximalwerte nicht unter- bzw. überschreiten.

Baugrundstück	Minimum	Maximum
Einzelhäuser	400 m ²	700 m ²
Doppelhaushälften	300 m ²	400 m ²

- Bei Eckgrundstücken ist die Überschreitung des Maximums um bis zu 20 % zulässig.

7. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Je Wohngebäude bzw. Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung (Einzelhaus) sind maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG + ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Für jedes Grundstück sind Zufahrten einschließlich separater Stellplätze bis zu einer Gesamtbreite von max. 5,00 m zulässig.

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BauGB, § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Die private Grünfläche OREG muss mindestens einen zweireihigen Gehölzstreifen mit einem vorgelagerten Saum enthalten. Die Grünfläche muss mindestens 5 m breit sein. Des Weiteren sind je 10 m² Pflanzfläche 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Sträucher sind den beiliegenden Pflanzlisten zu entnehmen.

- Die private Grünfläche OREG muss mindestens einen zweireihigen Gehölzstreifen mit einem vorgelagerten Saum enthalten. Die Grünfläche muss mindestens 5 m breit sein. Des Weiteren sind je 10 m² Pflanzfläche 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Sträucher sind den beiliegenden Pflanzlisten zu entnehmen.
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dient der Anlage von Kleingärten. Pro Parzelle ist die Errichtung einer Hütte mit einer maximalen Größe von 6 m² zur Unterbringung von Gartengeräten und Werkzeugen zulässig.
- Es sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz bei den Pflanzmaßnahmen zu beachten.

10. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) NR. 24 BauGB

- Im ALLGEMEINEN WOHNGBIET sind Luftwärmepumpen, Klimaanlage u. ä. im Innenbereich mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zulässig. Zur Minderung der Innenpegel sind die Aggregate zu kapseln und schwingungsisoliert aufzustellen.
- Im ALLGEMEINEN WOHNGBIET sind Luftwärmepumpen als Außengeräte mit einem maximalen Schalleistungspegel von 40 dB(A) zulässig. Der Abstand der Luftwärmepumpen zur Grundstücksgrenze von mindestens 3 Metern ist einzuhalten.
- Die Schalleistungspegel beziehen sich auf die gesamte Anlage (z. B. Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.
- Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN + STÜTZMAUERN, DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND § 9 (1) Nr. 26 BauGB

- Sofern auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege parallel zur Grundstücksgrenze Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen.
- Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Ferner sind die Baugrundstücke bis auf das Straßenniveau aufzuschütten sowie die Grundstückszufahrten der Straßenebene anzugleichen.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- Geschlossene Außenwände ohne Fensterflächen mit mehr als 20 m² sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.
- Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubbaumarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und im Bereich der Verkehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Geeignete Gehölzarten sind unter Ziffer C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN, EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN, beispielhaft aufgeführt.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
 - LAUBBÄUME • Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm
in flächigen Pflanzungen auch Heister,
3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm
 - OBSTBÄUME • Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig.
- Je angefangene 250 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, alternativ zulässig sind auch jeweils zwei kleinkronige Laubbäume oder mindestens 4 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.
- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist je angefangene 20 m² Grundstücksgrenze mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem maximalen Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze zu pflanzen.
- Die Baugrundstücke sind auf mindestens 40 % der Fläche zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Diese Flächen dürfen weder bebaut noch befestigt werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 LBauO

1. BEBAUUNG § 88 (1) Nr. 1 LBauO

1.1 DÄCHER § 88 (1) NR. 1 LBauO

- Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer und Walmdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 28° - 45° sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 38° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern hergestellt werden können.
- Der Nebenfirst von Gauben und Zwerchhäusern muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die beiden Gebäudeteile in der Firsthöhe um max. 2,0 m und der Länge um max. 4,0 m voneinander abweichen.
- Flachdächer im Sinne des Bebauungsplanes sind Dachneigungen von 1,5 - 5 %.
- Mit Ausnahme von begrünten Dächern und Solaranlagen dürfen für die Dacheindeckung nur kleinteilige, einfarbige Ziegel und Dachsteine verwendet werden. Ausgeschlossen sind reflektierende (unabhängig vom Farbton) Dacheindeckungen. Als Farbe der Dacheindeckung sind rote, rotbraune, anthrazitfarbene und schwarze Dachmaterialien zulässig.

- Dachgauben können auch komplett mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Die Summe der Breite von Dachflächenfenstern und Gauben darf max. 50 % der Trauf-
länge der dazugehörigen Dachflächen nicht überschreiten. Gauben dürfen die Firstlinie
nicht unterbrechen und der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mindestens
1,00 m betragen.
- Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf max.
50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften betragen.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,00
m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,00 m einhalten.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen
dem Hauptdach entsprechen.

1.2 FASSADEN § 88 (1) NR. 1 LBauO

- Für die Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolier-
ter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zulässig.
- Die Farbgebung der Putzflächen ist mit gedecktem, erdfarbenem Anstrich auszuführen.
Reines Weiß sowie grelle Farbtöne sind für Fassaden unzulässig.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauer-
werk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflek-
tierenden Materialien und Keramikplatten. Eine untergeordnete Verblendung der Fassa-
den mit Holz oder Metall ist zulässig.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden.

2. FREIFLÄCHEN § 88 (1) NR. 3 UND 7 LBauO

- Die nicht überbauten Grundstücksteile, ausgenommen Ortsrandeingrünung und Dauer-
kleingärten, sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden,
gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen nach
Ziffer C. HINWEISE, Nr. 19 einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Ge-
hölzen 25 % nicht überschreiten darf, ausgenommen geschnittene Hecken.
- Die Nutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohn-
mobile, Baugeräte, Campinganhänger, Boote etc. ist nicht zulässig.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind wasserdurchlässig herzu-
stellen (z. B. durch Verwendung von Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Anlegen von
Fahrspuren).
- Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Konstruktionen aus
Holz oder Metall ist möglich. Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich eine Seite
als geschlossene Wand ausgebildet werden.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder
so anzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMAßNAHMEN § 88 (1) Nr. 3 und 7 LBauO

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind Holzzäune, angepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune oder „lebende Zäune“, (Begrünung in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen) auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden, wobei die Gesamthöhe 1,50 m nicht überschreiten darf.
- Einfriedungsmauern bis max. 1,30 m Höhe sind mit Verputz, unpoliertem Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.
- Bei Einfriedungen ist die Verwendung von Kunststoffmaterialien unzulässig.
- Vollflächig gestaltete Einfriedungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig.

4. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH §47 LBauO (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

- Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

5. ANTENNEN / SATELLITENEMPFÄNGER / WERBEANLAGEN § 88 (1) Nr. 6 und NR. 1 LBauO

- Bei jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne und/oder ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.

C. HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

- Vor- und frühgeschichtliche Funde müssen nach § 17 DSchG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind - am besten telefonisch - an die Generaldirektion 'Kulturelles Erbe – Direktion Archäologie' in Mainz, Abt. Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung weiterzuleiten.
- Funde und Fundstellen sind nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. ENERGIEVERSORGUNG / MEDIEN

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrischer Energie und Medien versorgt sowie an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

3. STRAßENBELEUCHTUNG

- Für die Straßenbeleuchtung sind aufgrund des geringen Energieverbrauchs sowie aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden.

4. SCHUTZ DER VER- / ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
- Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 und insbesondere der DIN 1998 zu beachten.

5. ERDWÄRME

- Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen.

6. BETRIEB VON LUFTWÄRMEPUMPEN

- Bei der Auswahl der Geräte ist auf den Stand der Technik zu achten. Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (https://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf) enthalten.

7. WASSERVERSORGUNG

- Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:
 - Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
 - Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRVV – Teil 1: Planung) des DVWG-Regelwerks;
 - Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVWG-Regelwerks.
- Ferner ist der § 7 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 zu beachten. Auf die technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

8. ENTWÄSSERUNG

- Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 37 WHG zu beachten.
- Eine getrennte Behandlung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser ist verbindlich vorgeschrieben. Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom Abwasserwerk Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) in Absprache mit der SGD Süd festgelegt.
- Das auf den Dach-, Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser wird – soweit es nicht auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und unter der Voraussetzung, dass Dritten keine Nachteile entstehen, möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) versickert werden. Der Überlauf kann über die Trennkanalisation einer zentralen Regenrückhalte mulde (anschließend an das RRB des 1. BA) zugeführt werden.
- Die Beeinflussung von evtl. Altlasten ist bei der Versickerung auszuschließen. Das Niederschlagswasser kann auch in Zisternen zur Nutzung gespeichert werden.
- Für Dacheindeckungen dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) in größerem Umfang zur Dacheindeckung verwendet werden.

9. NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG / BRAUCHWASSERANLAGEN

- Sofern die Sammlung von Oberflächenwasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, ist zu beachten:
 - Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
 - Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.

- Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Gemäß Trinkwasserverordnung ist für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

10.DRAINAGEN / WASSERDICHTER KELLER

- Auf Drainagen um das Gebäude ist zu verzichten, da eine Ableitung des Drainagewassers in das Kanalnetz nicht gestattet ist.
- Die schwankenden Grundwasserstände sind bei der Errichtung von Kellergeschossen z. B. durch die Ausbildung als wasserdichte Wanne zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Hochwasserhandbuch des Ministeriums für Umwelt und Forsten verwiesen.

11.BAUZEITLICHE GRUNDWASSERHALTUNG / HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE

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

12.GRUNDWASSERNUTZUNG

- Bei der Installation von Gartenbrunnen besteht gemäß § 44 LWG gegenüber der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen eine Anzeigepflicht.

13.STARKNIEDERSCHLÄGE

- Für die Region RHEINHESSEN wird für die Bemessung der vorhandenen Ortskanalisation als Maximalwert ein dreijähriges Starkregenereignis angesetzt. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig ablaufen kann und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurück staut.
- Dieser Sachverhalt ist sowohl bei der Geländegestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller unterhalb des Erdgeschosses liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

14.BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

15. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.

- Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll soweit als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.
- Bei der Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist gesondert die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Hierbei sind die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, verbindlich zu beachten.
- Bei einer Entsorgung von Aushubmassen in bereits genehmigte Anlagen (z. B. Deponien, Flurbereinigungsverfahren) sind die Regelungen im Rechtsentscheid für die ausgewählte Anlage zu beachten. Danach richtet sich auch der Umfang der Deklarationsanalytik des zu verwertenden Bodenmaterials.

16. ALTLASTEN (ANZEIGEPFLICHT NACH § 5 (1) LBodSchG)

- Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rhld.-Pf. (GVBl.) vom 02.08.2005, S.302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.
- Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten.
- Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass durch die landwirtschaftliche Vornutzung Belastungen im Untergrund vorhanden sein können.

17. RADONSCHUTZ

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend, Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes, von einem qualifizierten Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Werden hierbei Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau hält Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) für unbedingt notwendig, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen, insbesondere in Abhängigkeit von Witterungseinflüssen, sehr stark schwankt. Es wird deshalb auch empfohlen, Messungen an mehreren Stellen (≥ 6/ha) durchzuführen.
- Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radonhandbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Für weitere Informationen steht auch die Radon-Informationsstelle des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau, 55129 Mainz, Emy-Roeder-Str. 5, bittet um Mitteilung der Ergebnisse von Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

18. BAUGEBOT

- Die Gemeinde kann gemäß § 176 BauGB Grundstückseigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.

19. ERRICHTUNG VON DOPPELHÄUSERN

- Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch wird vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze errichteten Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

20. FREIANLAGEN

- Zusammen mit dem Bauantrag ist für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Freianlagen prüffähig erkennbar ist.

21. EINFRIEDUNGEN / ANPFLANZUNGEN

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 42 LNRG Rheinland-Pfalz um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Grenzabstände, besonders zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 44 – 46 NRG Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.
- Empfohlen wird, dass unter Zäunen ein Luftraum von 5 - 10 cm verbleibt, um Kleintieren auf Dauer Wandermöglichkeiten zu bieten.
- Bei der Bepflanzung der Vegetationsflächen soll ein möglichst hoher Anteil an heimischen, standortgerechten Arten verwendet werden, insbesondere der Anteil an Nadelgehölzen ist gering zu halten.

22. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

- Die mit *) gekennzeichnete Gehölze eignen sich auch für geschnittene Hecken.

- MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre *)	- Feldahorn
Acer monspessulanum	- Weinahorn
Carpinus betulus *)	- Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	- Esche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus pubescens	- Flaumeiche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere

- KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn

- Carpinus betulus 'Fastigiata'
- Crataegus 'Paul's Scarlet'
- Morus alba
- Morus nigra
- Prunus domestica
- Pyrus communis 'Beech Hill'
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia
- OBSTBÄUME
- APFELSORTEN
 - Säulen-Hainbuche
 - Rotdorn
 - Weiße Maulbeere
 - Schwarze Maulbeere
 - Zwetschge
 - Birne
 - Mehlbeere
 - Eberesche
 - Gravensteiner
 - Rheinischer Bohnapfel
 - Gelber Bellefleur
 - Gelber Edelapfel
 - Gewürzluiken
 - Jakob Fischer
 - Landsbergrenette
 - Roter Berlepsch
 - Schafsnase
 - Roter Boskop
 - Schöner aus Boskop
 - Erbachhofer Weinapfel
 - Winterglockenapfel
 - Klarapfel
 - Geheimrat Oldenburg
 - Goldparmäne
 - Cox Orangenrenette
- APFELSORTEN
 - Ontarioapfel
 - Zitronenapfel
 - Roter Eiser
 - Roter Astrachan
 - Jakob Lebel
- BIRNENSORTEN
 - Vereinsdechantbirne
 - Köstliche aus Charneux
 - Gellert´s Butterbirne
 - Pastorenbirne
 - Alexander Lucas
 - Clapps Liebling
 - Gute Luise
 - Williams Christbirne
 - Conference
 - Weilerer Mostbirne
 - Steirische Mostbirne
 - Oberösterreichische Weinbirne
 - Bosc's Flaschenbirne
 - Schweizer Wasserbirne
- KIRSCHSORTEN
 - Hedelfinger Riesenkirsche
 - Große Schwarze Knorpelkirsche
 - Büttners Rote Knorpelkirsche
 - Schneiders Späte Knorpelkirsche
 - Dönissens gelbe Knorpelkirsche
- ZWETSCHGENSORTEN
 - Hauszwetschge
 - Bühler Frühzwetschge
 - Wangenheimer Frühzwetschge

STRÄUCHER

Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Sauerdorn
Cornus mas *)	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea *)	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *)	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. ‚Atrovirens‘ *)	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Rhamnus catharticus	- Pugier-Kreuzdorn
Ribes alpinum ‚Schmidt‘	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Taxus baccata *)	- Eibe

- KLETTER- UND RANKPFLANZEN

Actinidia	- Strahlengriffel (Kiwi)
Campsis	- Trompetenwinde
Clematis	- Waldrebe
Hydrangea	- Kletterhortensie
Jasminum	- Jasmin
Lonicera	- Geißblatt
Parthenocissus	- Wilder Wein
Rosa	- Kletterrose
Vitis	- Weinrebe

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender gesetzlicher Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz –

- BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794).
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz – LNatSchG) i.d.F. vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
 - Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) i.d.F. vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
 - Landeswassergesetz Land Rheinland-Pfalz (LWG) i.d.F. vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338).
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
 - Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
 - Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
 - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).