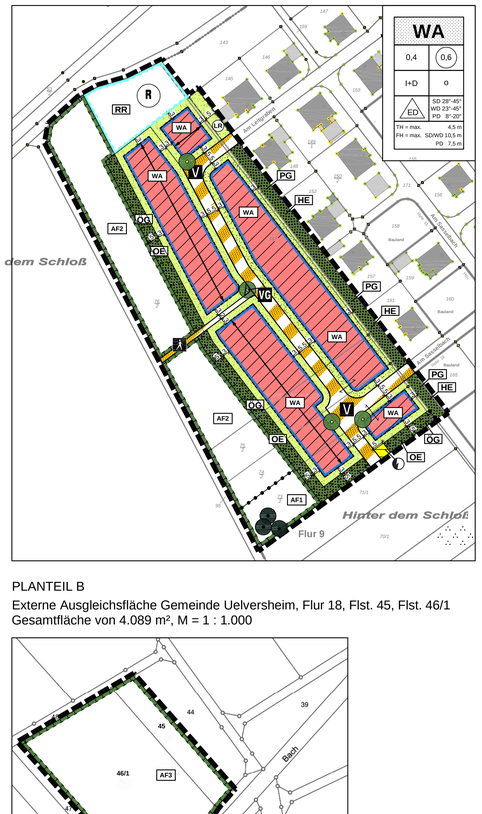
GEMEINDE UELVERSHEIM

Bebauungsplan AM SASSELBACH - 3. BA

in Verbindung mit 4. Änderung Bebauungsplan AM SASSELBACH



PLANTEIL B

Externe Ausgleichsfläche Gemeinde Uelversheim, Flur 18, Flst. 45, Flst. 46/1
Gesamtfläche von 4.089 m², M = 1 : 1.000

LEGENDE

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)

0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)

I MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)

D ZULÄSSIGES WEITERES VOLLGESCHOSS IM DACHRAUM (§ 16 BauNVO i.V.m. § 2 (2) PlanZVO)

o OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1+2) BauNVO)

ED NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)

SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH

PD ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH

WD ZULÄSSIGE DACHFORM: WALMDACH

28°-45° MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG

TH ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)

FH ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM WOHNGEBIET

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

FUSSWEG

VG VERKEHRSGRÜN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

OS ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:

OE ORTSRANDEINGRÜNUNG

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:

HE HECKE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

ZWECKBESTIMMUNG:

R RETENTIONSRAUM

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

ZWECKBESTIMMUNG:

OE ORTSRANDEINGRÜNUNG

RR RETENTIONSRAUM

AF1 AUSGLEICHSFLÄCHE AF1

AF2 AUSGLEICHSFLÄCHE AF 2

AF3 AUSGLEICHSFLÄCHE AF 3

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG / BAUWEISE (§ 16 (5) BauNVO)

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DES ABWASSERWERKES RHEIN-SELZ (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

HINWEIS AUF ZUGEORDNETE VERKEHRSFLÄCHEN FÜR DEN HÖHENBEZUG

12,5 VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE

VORHANDENE GEBÄUDE

222 FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2 – 3, 5 – 7 + 9) BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

- Im WA sind gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig:
  - Nr. 1 Wohngebäude
  - Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlich Zwecke

  Im WA sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:
  - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

- Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 + 5 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

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

2.1 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 Oberkante der Erschließungsstraße. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante als First gilt.
- Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Ein zweites Vollgeschoss ist nur im Dachraum zulässig.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 (3) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 18 (1) BauNVO + § 10 (3) LBauO

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK 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. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Straßenoberkante (OK) in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die für die Höhenlage des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) muss 0,20 – 1,00 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. ANLAGEN § 9 (1) NR. 2 BAUGB

- Die innerhalb der überbaubaren Flächen angegebene Firstrichtung ist für die Ausrichtung des Hauptbaukörpers maßgebend. Nebenbaukörper dürfen in ihrer Gebäudelänge höchstens 25 % der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Maßgebend sind die Gebäudelängsmaße.

5. ÖRTLICHE BAUGRENZE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis maximal 25 m² zulässig die unter 35 m³ umbauten Raum zulässig. Aufenthaltsräume i. S. des § 2 (5) LBauO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- Die Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) ist von Nebenanlagen freizuhalten.
- Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mind. 3,00 m einhalten.

6. GRÖSSE 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 m²	700 m²
Doppelhaushälften	250 m²	400 m²

- 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 sind maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.
- Je Doppelhaushälfte mit überwiegender Wohnnutzung ist nur 1 eigenständige Wohneinheit (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. 7,00 m zulässig.
- Bei Grundstücken mit einer Doppelhaushälfte darf die Zufahrtsbreite einschließlich separaten Stellplatz max. 5,00 m betragen.

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN + LEITUNGEN
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB

- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nur autochtones Saatgut der Herkunftsregion 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" + Produktionsraum 6 „Südwestdeutsches Bergland Hügelland mit Oberrheingraben" zulässig. Auch sind nur gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zulässig.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft mit der Zweckbestimmung **Ortsrandeingrünung** festgesetzte Öffentliche Grünfläche ist als Gehölzhecke zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen:
  - Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m².
  - Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
  - Der Mindestanteil an mittel-/großkronigen Bäumen beträgt 2 %.
  - Die nachbarrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind als gehölzfreie, ausdauernde Ruderalflur zu entwickeln und zu erhalten. Sie sind im Abstand von 2 Jahren ab Mitte September zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft mit der Zweckbestimmung **Retentionsraum** ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Sie ist mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kraut-Mischung unter Verwendung von Regio-Saatgut anzusäen. In den Randbereichen sind überhaupt der Wasserlinie heimische Sträucher in Einzelstellung oder Gruppen zu pflanzen. Als Pflege der Wiesenfläche ist eine erste Mahd ab Ende Juni und eine zweite Mahd ab Ende September zulässig.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft mit der Zweckbestimmung **Ausgleichsfläche A 1** ist wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:
  - Ansaat einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kraut-Mischung.
  - Pflanzung von heimischen Gehölzen in Einzelstellung oder Gruppen auf einer Fläche von insgesamt 400 m².
  - Anlage von Trockenbiotopen (Lesesteinhaufen, Gruppierungen mit drei bis siebengrößeren Feldsteinen, locker geschichtete Altholzhaufen) auf einer Gesamtfläche von 50 m².
  - Aufstellen und dauerhafter Erhalt von mindestens drei sogenannten Insektenhotels.
  - Als Pflege der Wiesenfläche ist eine erste Mahd ab Ende Juni und eine zweite Mahd ab Ende September zulässig. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft mit der Zweckbestimmung **Ausgleichsfläche A 2** ist wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:
  - Ansaat einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kraut-Mischung.
  - Pflanzung von heimischen Gehölzen in Einzelstellung oder Gruppen auf einer Fläche von insgesamt 400 m².
  - Anlage von Trockenbiotopen (Lesesteinhaufen, Gruppierungen mit drei bis siebengrößeren Feldsteinen, locker geschichtete Altholzhaufen) auf einer Gesamtfläche von 100 m².
  - Aufstellen und dauerhafter Erhalt von mindestens drei sogenannten Insektenhotels.
  - Als Pflege der Wiesenfläche ist eine erste Mahd ab Ende Juni und eine zweite Mahd ab Ende September zulässig. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft mit der Zweckbestimmung **Ausgleichsfläche A 3** ist wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:
  - Erhaltung der vorhandenen brachgefallenen Wiesenflächen mit aufkommenden Gehölzen

  Flurstück Nr. 45

  Flurstück Nr. 46/1
  - Umwandlung von Acker in Grün- oder Brachland
  - Anpflanzung von Obstbäumen
  - Unterbroche Feldgehölzgürtel zum Bach hin
  - Steinschüttungen
  - Altholzhaufen
- Die Erschließung des Baugebietes ist nur außerhalb der Brutzeit von September bis März zulässig. Alternativ kann eine gegenüber Baufeldfreigabe durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (z. B. Biologe) erfolgen.
- Als Baubegrenzung auf Flurstück 73/2 ist der für Tiere fluchttätige Zeitraum von April bis September zulässig. Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn sich nachweislich keine gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten auf der Fläche befinden. Die fachliche Untersuchung ist einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (z. B. Biologe) zu übertragen.
- Die verantwortliche Person der qualifizierten Umweltbaubegleitung ist spätestens zwei Wochen vor der geplanten Untersuchung zu benennen und der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Naturschutzbehörde, schriftlich mitzuteilen.

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) NR. 21 BAUGB

- Die nach der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht versehene Fläche ist zugunsten des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) zu belasten.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) NR. 24 BAUGB

- Im Bereich der überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind Luftwärmepumpen, Klimaanlagen u. ä. nur innerhalb von Gebäuden mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zulässig. Zur Minderung der Innenpegel sind die Aggregate zu kapseln und schwingungsisoliert aufzustellen.

  Die Schallleistungspegel beziehen sich auf die gesamte Anlage (z. B. Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

  Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

13. 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.
- Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und im Bereich der Verkehrsflächen sind auch diese heimische Zierformen 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
- Die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Hecke** ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze gleichartig und in angemessener Größe zu ersetzen. Der Ersatz von nicht heimischen oder nicht standortgerechten Arten durch heimische und standortgerechte Arten ist zulässig.
- Die Baugrundstücke sind auf mindestens 55 % der Fläche dauerhaft zu begrünen bzw. zu bepflanzen oder als Nutzgarten zu bepflanzen. Auf diesen Flächen sind befestigte, Schotter-/Steinoder Folienflächen zur Gartengestaltung nicht zulässig.
- Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, alternativ zulässig sind auch jeweils zwei kleinkronige Bäume.
- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist je angefangene 20 m Grundstücksgrenze mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Hochstamm Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze zu pflanzen.
- Von den in der Planurkunde festgesetzten Pflanzstandorten ist eine Abweichung von max. 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

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

- Außerhalb der Verkehrsflächen wird unmittelbar angrenzend an die Straßenbegrenzungslinie ein 15 cm breiter Streifen als FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS festgesetzt. Sie dient zur Aufnahme des erforderlichen, die Straßenentwässerung sichernden Betonkeils.

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 Satel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Die festgesetzte Dachneigung für einseitig geneigte Dächer (Pultdach) und zweiseitig geneigte Dächer (Satteldach, versetztes Pultdach) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bei Walmdächern ist eine Dachneigung von 23° – 45° zulässig.
- Die Festsetzung gilt auch für die Dächer von Garagen und Carports, die alternativ mit begrünten Flachdächern hergestellt werden können.
- Flachdächer i.S. dieses Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Neigung von 2 – 5 %.
- Der Traufüberstand der Dächer muss einschließlich Dachrinne 0,30 – 0,90 m, der Ortsgangüberstand 0,20 – 0,70 m betragen, ausgenommen Flachdachgaragen, Dächer bei Grenzbebauung und die Überdachung von Balkonen oder Eingängen.
- Bei traufständiger Grenzbebauung können beide Traufen eines Gebäudes ohne Dachüberstand ausgebildet werden, um den Giebel symmetrisch zu gestalten.
- Für die Dacheindeckung darf nur Naturschiefer oder Material in den Farben rot, rotbraun, dunkelbraun und anthrazit verwendet werden, jedoch keine glänzenden oder reflektierenden Materialien, ausgenommen begrünte Flachdachgaragen sowie Bogen- und Tonnendächer bei Zwerchhäusern und Dachgauben, die mit Zink- oder Kupferblech einzudecken sind.
- Dachgauben mit einer Breite von maximal 1,00 m können auch komplett mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand zum Ortsgang von 1,00 m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,00 m einhalten.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mindestens 1,00 m betragen.
- Die Summe der Breite von Dachflächenfenstern und Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
- Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf maximal 4,50 m betragen und 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften nicht übersteigen. Die Firsthöhe der Zwerchhäuser muss den First des Hauptgebäudes um mindestens 0,50 m unterschreiten.
- Dachtrom und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen, ausgenommen Schleppdachgauben, die eine Mindestdachneigung von 20° aufweisen müssen.
- Bei Dachgauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern sind auch Bogen- und Tonnendächer zulässig, die den First des Hauptgebäudes um mindestens 1,00 m unterschreiten müssen.
- Traufe und Ortgang der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind mit einem Dachüberstand von mind. 0,20 m auszubilden.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie sind in das Dach oder die Fassadengestaltung zu integrieren oder in gleicher Neigung wie die angrenzenden Dach- und Fassadenflächen anzubringen.

1.2 FASSADEN § 88 (1) Nr. 1 LBauO

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Natursteln, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie vollfarbiges sind nicht zulässig.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenen Kunst- oder Natursteln herzustellen.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Kunstkeramikplatten.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden.

2. FREIFLÄCHEN § 88 (1) Nr. 3 + 7 LBauO

- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. zu befestigen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit nicht wirkenden Konstruktionen aus Holz oder Metall ist zulässig. 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 abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

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

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind maximal 1,50 m hohe Holzzäune, abgeflachte Draht- oder Stahlmatterzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m Höhe, Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe zulässig. Sie sind mit Verputz, aus unpoliertem Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.

4. ANTENNEN/SATELLITENEMPFÄNGER/WERBEANLAGEN
§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- Bei jedem Gebäude oder jeder Doppelhaushälfte ist höchstens eine Außenantenne und/oder ein Satelitenempfänger 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. ENERGIEVERSORGUNGMEDIEN

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

3. SCHUTZ DER VER-/ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Vereinigung für Gas- und Wasserwirtschaft (DVGW) 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.

4. ERDWÄRME

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

5. BETRIEB VON LUFTWÄRMEPUMPEN

- Bei der Auswahl der Geräte ist auf den Stand der Technik zu achten. Fachinformationen zu teilweisenen Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: https://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/teilweise_geraeusche_teil_3_luftwaermepumpen.pdf enthalten.

6. WASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ

- 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 – TRWV – 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.

7. ENTWÄSSERUNG

- Eine getrennte Behandlung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser ist vorgesehen. Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) in Absprache mit der SGD Süd festgelegt.
- Für Dacheindeckungen dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) in größerem Umfang zur Dacheindeckung verwendet werden.

8. NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG / BRAUCHWASSERANLAGEN

- Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwasservnutzung 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 Brauchwasservernutzungsanlagen in Haushalten eine Anzeigepflicht gegenüber dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Gesundheitsamt gegeben.

9. GRUNDWASSER / DRAINAGEN / WASSERDICHTE 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 Berücksichtigung finden. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Hochwasserhandbuch des Ministeriums für Umwelt und Forsten verwiesen.

10. BAUZEITLICHE GRUNDWASSERHALTUNG / HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE

- Sofern eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen (Antragsunterlagen sind in 4-facher Ausfertigung vorzulegen) einzuholen.

11. GRUNDWASSERNUTZUNG

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

12. 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 abfließen kann und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut.
- Dieser Sachverhalt ist sowohl bei der Geländegestaltung als auch der konstruktiven Ausführung der Kellergeschosse und Sockelbereiche der einschließlich aller unterhalb des Erdgeschosses liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

13. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 19731, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

14. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.
- Der bei den Bauarbeiten anfallende 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 Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die gesondert die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Hierbei sind die Anforderungen der ALEX info\Blätter 24 und 25 des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, verbindlich zu beachten.
- Bei einer Einset