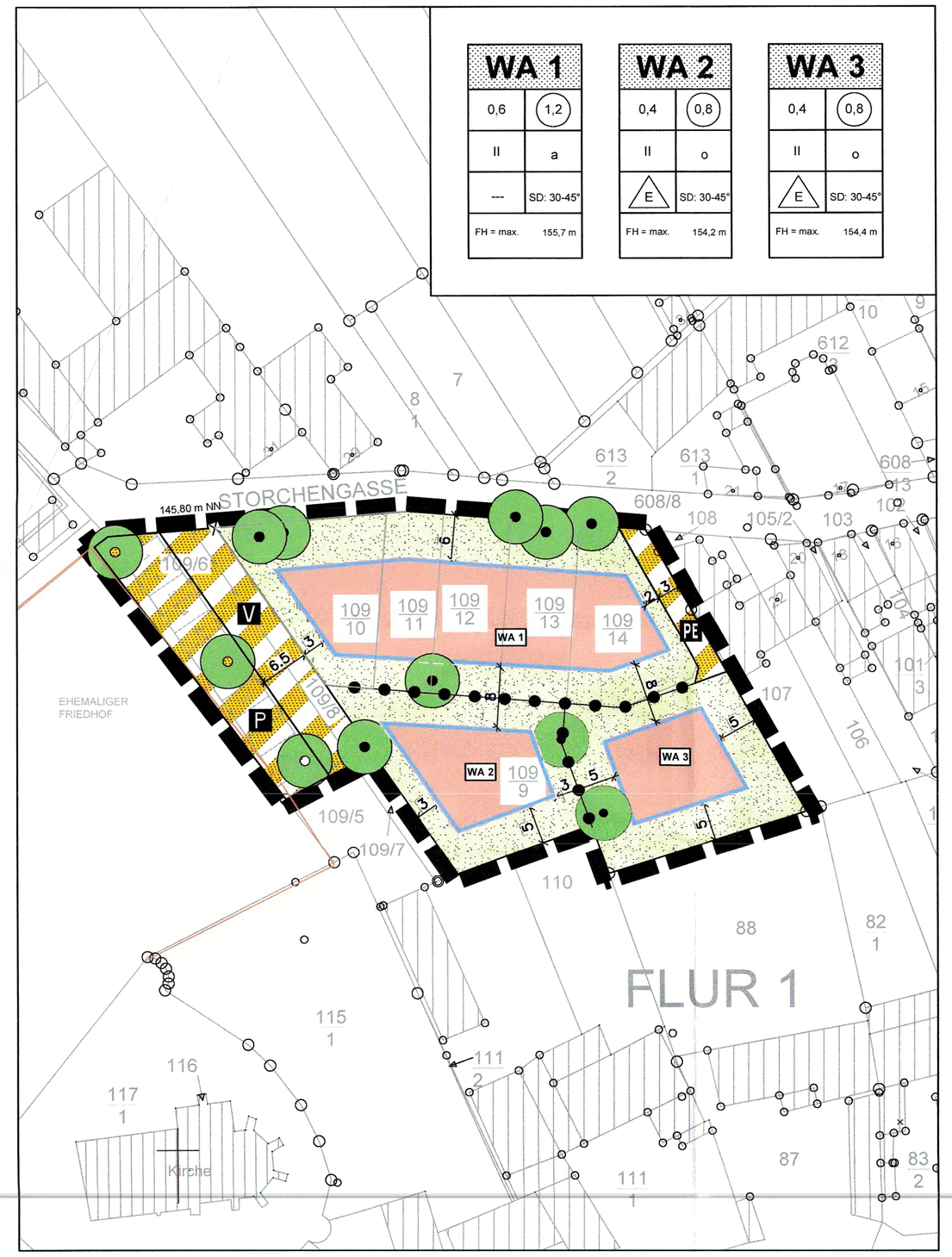
GEMEINDE UNDENHEIM

Bebauungsplan 1. ABSCHNITT ALTER ORTSKERN - 9. Änderung

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB



RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist.
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Landeswassergesetz Land Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305).
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
- Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (LKompVO vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, 160), zuletzt geändert durch Artikel 87 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).

LEGENDE

WA 1	
0,6	1,2
II	o
E	SD: 30-45°
FH = max.	155,7 m

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
1,2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
II	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1+2) BauNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 (4) BauNVO)
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
SD	ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
30°-45°	MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
FH	ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER ü.NN)

EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

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

ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

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

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

P PARKPLATZ

PE PRIVATE ERSCHLIESSUNG

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

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)

12.5 VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

145,80 m NN Höhenlage vorhandenes Gelände in m ü. NN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

VORHANDENE GEBÄUDE

222 FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

DENKMALGESCHÜTZTE FRIEDHOFSMAUER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1 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 festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf absolute Höhen über NN.
- Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut. Aufbauten, wie Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

2. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das **WA 1** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die Länge der Hausform darf höchstens 22 m betragen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16, 19 + 23 BauNVO

- 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. 1,00 m einhalten.
- Die Errichtung von mehrstöckigen oberirdischen Garagen (z.B. Doppelparker) ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 ABS. 1 NR. 4 UND NR. 22 BAUGB IV.M. § 14 ABS. 1 UND § 12 BAUNVO

- Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

- Je Wohngebäude bzw. Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung ist in **WA 1** maximal 1 eigenständige Wohneinheit (WE) zulässig.
- Je Wohngebäude bzw. Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung sind in **WA 2** und **WA 3** maximal 2 eigenständige Wohneinheit (WE) zulässig.

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

- Auf den Freiflächen sind Schotter-/Stein-/Kies- oder Folienflächen nicht zulässig.
- Vor Fällung von Bäumen sind vorhandene Höhlungen durch einen Fledermauskundler und Ornithologen erneut auf Nutzungsspuren zu untersuchen.
- Die Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

7. PFLANZUNG VOM BÄUMEN + STRÄUCHERN – § 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 autochthoner Herkunft zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und im Bereich der Verkehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Geeignete Gehölzarten sind unter Ziffer C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN, Punkt 15 EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN, aufgeführt.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
  - LAUBBÄUME • Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 12- 14 cm,
  - OBSTBÄUME • Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm,
  - HEISTER • ohne Ballen, Höhe 200-250
  - STRÄUCHER • ohne Ballen, 3-5 Triebe, Höhe 60-100 cm
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 LBauO

- Für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes gilt ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen die vorwiegend den alten Ortskern umfassende „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung", bekannt gemacht am 03.09.1992.

C. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

- Vor- und frühgeschichtliche Funde müssen gemäß § 17 DSchG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind - am besten telefonisch - an die „Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie" in Mainz 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 zur einer Entscheidung zu sichtzen.

2. NUTZUNG VON ERDWÄRME (GEOTHERMIE)

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

3. BETRIEB VON LUFTWÄRMEPUMPEN

- Der Betrieb von Luftwärmepumpen kann in einem eng umbauten Gebiet zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte 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_gerausuche_bei0_luftwaermepumpen.pdf) enthalten.

4. 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.

5. ENTWÄSSERUNG

- Eine getrennte Behandlung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist vorzusehen. Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom Abwasserwerk in Absprache mit der SGD Süd festgelegt. Ein Entwässerungsantrag ist beim Abwasserwerk der VG Rhein-Selz zeitgleich mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Ein Einleitgenehmigung wurde seitens des Zweckverbands Abwasserentsorgung Rheinhessen bereits erteilt. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser ist demnach nicht zulässig, es ist eine Einleitbegrenzung von maximal 2,5 l/s festgelegt. Durch den Grundstückseigentümer ist sicherzustellen, dass die Regenwassermenge, welche die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist.
- Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen sollte primär möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (erlaubnisfrei) versickert werden. Das gezielte Einleiten von unbelastetem Niederschlagswasser von den Dachflächen in das Grundwasser, z.B. über Rohr-Rigolen, Sickerpackungen etc. ist gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig. Hierfür ist ein eigenes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Wasserbehörde durchzuführen.

6. NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG / BRAUCHWASSERANLAGEN

- Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser 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 zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Gesundheitsamt gegeben.

7. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es wird deshalb dringend empfohlen, bei jeder Baumaßnahme eine qualifizierte Baugrunduntersuchung vorzunehmen.
- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten.

8. 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.

9. BODENSCHUTZ / ALTLASTEN (Anzeigepflicht nach § 5 (1) LBodSchG)

- Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt RHld.-Pfl. (GVBl.) vom 02.08.2005, S.302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287), 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.

10. RADONSCHUTZ

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotential (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotential (> 100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend, Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten 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 Zeitraumen, 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 Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) 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.

11. ARTENSCHUTZ GEMÄß § 44 BNATSCHG

- Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Baufeld auf das Vorkommen von gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn sich nachweislich keine entsprechenden Arten auf der Fläche befinden.
- Die fachliche Untersuchung ist einer qualifizierten Umweltbaubegleitung zu übertragen. Eine verantwortliche Person (z. B. Biologe o. ä.) ist spätestens zwei Wochen vor der geplanten Untersuchung zu benennen und der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Naturschutzbehörde, schriftlich mitzuteilen.
- Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungs- und Abrissarbeiten zudem über das evt. Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren (z.B.-Vögel). Es ist dabei darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
- Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen ist grundsätzlich nur vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von den Rodungsverboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 (1) BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).
- Die Beleuchtung sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden.

12. WEITERVERWENDUNG VON MATERIALIEN

- Die alten Backsteine der Mauer, die bisher das Grundstück umgeben hat, sollen nach Möglichkeit weiterverwendet werden.

13. ABFALLENTSORGUNG

- Der Abfallwirtschaftsbetrieb der Kreisverwaltung Mainz-Bingen weist darauf hin, dass zu den Abfuhrterminen auch die Abfallbehälter der zurückliegenden Bebauung an der Storchengasse bereitzustellen ist.

14. DACHEINDECKUNGEN

- Unbeschichtete Dacheindeckungen (z.B. Kupfer, Zink, Blei, etc.) dürfen auf Grund der Vorgabe der SGD Süd nicht verwendet werden.

15. GEOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN / BOHRUNGEN

- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

16. SCHUTZ DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

17. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

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

- MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre *)	- Feldahorn
Carpinus betulus *)	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
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 bet. 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Morus nigra	- Schwarze Maulbeere
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Sorbus aria	- Mehlbeere

- OBSTBÄUME, STANDORTGERECHTE UND REGIONALTYPISCHE SORTEN
- (Auswahl nur beispielhaft, s. auch Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz)

APFELSORTEN	
	- Gravensteiner
	- Rheinischer Bohnapfel
	- Brettacher
	- Gelber Edelapfel
	- Gewürzluiken
	- Jakob Fischer
	- Jakob Lebel
	- Rote Sommerrette
	- Schöner aus Boskop
BIRNENSORTEN	
	- Gellert´s Butterbirne
	- Pastorenbirne
	- Gute Graue
	- Bosc's Flaschenbirne
KIRSCHSORTEN	
	- Hedelfinger Riesenkirsche
	- Große Schwarze Knorpelkirsche
	- Büttners Rote Knorpelkirsche
	- Schneiders Späte Knorpelkirsche
ZWETSCHGENSORTEN	
	- Hauszwetschge
	- Bühler Frühzwetschge
	- Graf Altmanns Reneclode

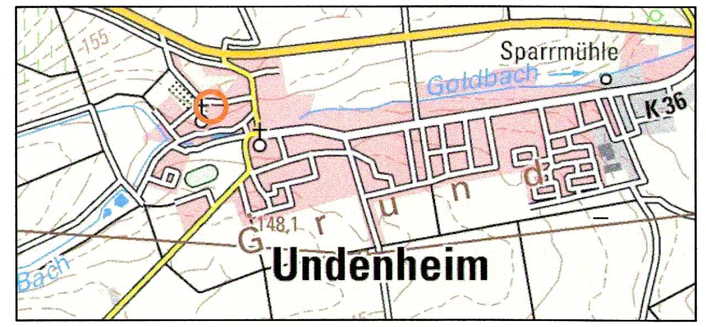
- STRÄUCHER

Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne
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
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Rhamnus catharticus	- Pugier-Kreuzdorn
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

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
   Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Undenheim hat am 09.05.2019 **gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.**

2. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
   Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 23.07.2020 **bis zum** 24.08.2020 **die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am** 15.07.2020**.**

3. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 10.07.2020 **frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich** 24.08.2020 **abzugeben.**

4. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.02.2025 **an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich** 28.03.2025 **abzugeben.**

5. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
   Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.02.2025 **bis einschließlich** 28.03.2025 **zu jedermanns Einsicht. Die öffentliche Auslegung wurde am** 12.02.2025 **ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.**

6. **PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG gem. § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB**
   Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Undenheim in seiner Sitzung am 10.12.2025 **alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.**

7. **SATZUNGSBESCHLUSS**
   Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Undenheim hat in seiner Sitzung am 10.12.2025 **diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 GemO als Satzung beschlossen.**
   Undenheim, den 22.01.26

   Gemeinde UNDENHEIM
   ZIMMERER
   Bürgermeister

8. **AUSFERTIGUNG**
   Ausgefertigt:
   Undenheim, den 22.01.26

   Gemeinde UNDENHEIM
   ZIMMERER
   Bürgermeister

9. **INKRAFTTRETEN**
   Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 28.01.26 **mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, trit dieser gem.§ 10 (3) BauGB in Kraft:**
   Undenheim, den 28.01.26

   Gemeinde UNDENHEIM
   ZIMMERER
   Bürgermeister

ORIGINAL

GEMEINDE UNDENHEIM

Bebauungsplan 1. ABSCHNITT ALTER ORTSKERN - 9. Änderung

PROJEKT-NR.	:	01.18
PLAN-NR.	:	6
MASSSTAB	:	1 : 500
DATUM	:	12.12.2025
GRÖSSE	:	1051x594
BEARBEITER	:	TK

GP

PLANUNGSBÜRO HENDEL + PARTNER
STÄDTEBAU – UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
FRIEDRICH–BERGIUS–STRASSE 9 65203 WIESBADEN
TELEFON 0611.30 01 23 FAX 0611.30 41 05