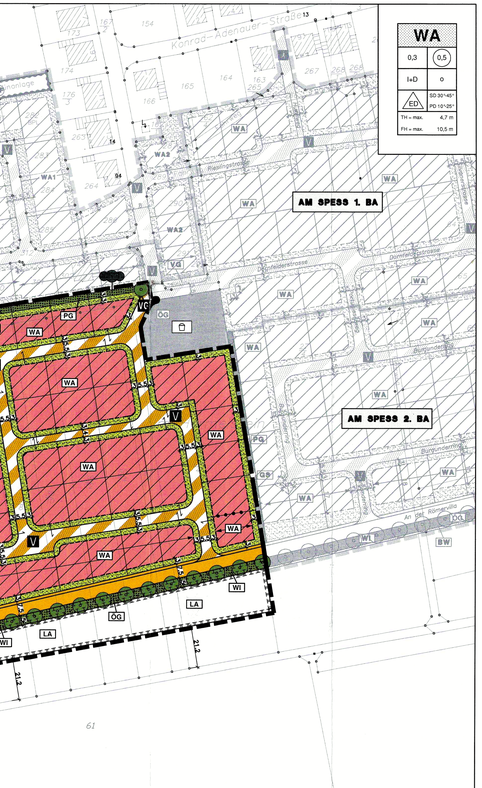
GEMEINDE UNDENHEIM

Bebauungsplan AM SPESS - 3. BA

einschl. Bebauungsplan HINTER DER SCHULE - 3. Änderung
und Bebauungsplan AM SPESS - 1. BA - 1. Änderung
und Bebauungsplan AM SPESS - 2. BA - 2. Änderung

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

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



LEGENDE

WA
0,3 | 0,5
I+D | o
ED | SD 30-45° / PD 10-25°
TH = max. 4,7 m
FH = max. 10,5 m

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
0,3 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
0,5 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFL. ZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (§ 16 BauNVO)
(I) 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
30-45° MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
TH ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)
FH ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

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

ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM WOHNGEBIET

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

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

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

BW BEWIRTSCHAFTUNGSWEG

VG VERKEHRSGRÜN

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

GRÜNFLÄCHE

ÖG ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PG PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:

GS GEHÖLZSTREIFEN

WI WIESE

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:

WI WIESE - EXTENSIVE PFLEGE

LA LUZERNENACKER

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 SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

HIER: BÄUME UND STRÄUCHER

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISE (§ 16 (5) BauNVO)

HINWEIS AUF ERSCHLIESSUNGSTECHNISCH ZUGEORDNETE VERKEHRSFLÄCHEN FÜR DEN HÖHENBEZUG

VERMASSUNG IN METERN

SONSTIGE DARSTELLUNG

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE

VORHANDENE GEBÄUDE

FLURSTÜCKSNUMMER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 (5 – 7 + 9) BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 + 18 BauNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Traufe und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG). Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante als First gilt.
- Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen FOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Die festgesetzte Traufhöhe darf auf einer Länge von 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite durch untergeordnete Gebäudeteile wie Türme oder Zwerchhäuser um 1,20 m überschritten werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Traufhöhe die maximale Firsthöhe (IN METER) ...

EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

3. HÖHENLAGE GEBÄUDLICHER 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 oder Obelisken-Hochstamm zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Doppelhäusern gilt ein Bezugspunkt die Gesamtlänge der beiden Hälften. Bei Grundstücken mit mehreren Grundstücksgrenzen ist die für die Höhenlage des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in der Stellungnahme gekennzeichnet.
- Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) muss 0,20 – 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Bezugspunkt für die Höhenlage von Nebenanlagen und Garagen i. S. des § 2 (5) LBauO ist die Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) des Hauptbaukörpers.

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

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

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 14, 16 + 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 können Nebenanlagen zur Garagenstellung von 20 Pkw's (Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis max. 25 m² Grundfläche und 35 m³ umbauten Raum errichtet werden. Aufenthaltsräume i. S. des § 2 (5) LBauO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
  - Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Garagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO im Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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	450 m²	600 m²
Doppelhaushälften	250 m²	300 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 (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) sind maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.

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

- Für jedes Grundstück sind Zufahrten einschließlich separater Stellplätze bis zu einer Gesamtbreite von max. 6,00 m zulässig.
- Bei Doppelhaushälften darf die Gesamtbreite der Zufahrten einschließlich separater Stellplätze max. 4,00 m Doppelhaushälfte 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

- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft mit der Zweckbestimmung WIESE ist mit einer krautreichen Wiesenmischung anzusäen. Zur Erhöhung des Kräuteranteils ist die Wiese jährlich zweimal zu mähen und das Mähgut einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Zulässig ist die Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser.
- Um die benachbarte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft erreichen zu können, sind zwei Überfahrten mit Fahrbahnbreiten von je 6,00 m zulässig.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft mit der Zweckbestimmung LUZERNEN-ACKER ist mit Luzernen anzusäen. Ein Pflügen der Fläche ist erst nach dem 15. Oktober zulässig.
- Befestigungen der als BEWIRTSCHAFTUNGSWEG festgesetzten Flächen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das Vorkommen von Fledermäusen, insbesondere hochmütiger Zeitpunkt Mitte April 2013, Eversmaul vorkommende Tiere sind unter fachlicher Aufsicht und nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu vergrämen. Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn sich nachweislich keine Tiere mehr auf der Fläche befinden.
- Die fachliche Überwachung und Ausführung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist einer qualifizierten Umweltbaubegleitung zu übertragen. Eine verantwortliche Person ist spätestens zwei Wochen vor der geplanten Geländebegehung zu benennen und der UNB schriftlich mitzuteilen. Nach Beendigung der Maßnahme ist der UNB ein Abschlußbericht der Umweltbaubegleitung vorzulegen.
- Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, werden externe Flächen herangezogen. Erwerb und Umsetzung werden gemäß § 1 a (3) Satz 6 BauGB vorbehalten und 11 BauGB zwischen dem Erschließungsträger und dem Selverbrand vereinbart.
- Der externe Ausgleich in einer Höhe von 7.800 m² erfolgt in der Gemarkung UNDENHEIM, Flur 8, Flst.5311 tw..
- Die vertragliche Regelung wurde vom Erschließungsträger am 06.11.2012 vom Selverbrand am 15.11.2012 unterschrieben.

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a 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 Gehölze entsprechend der Artenliste zu verwenden und im Bereich der Verkehrsflächen sind auch diese heimischen Zierbäume zulässig. Ungeeignete Gehölzarten sind unter Ziffer C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN, LISTE FEHLUNG VON GEHÖLZARTEN, beispielhaft aufgeführt.
- Bei auf ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN zu pflanzenden Bäumen sind mindestens mittelkronige Arten zu verwenden sowie die Baumscheiben gegen schädigende Einflüsse und gegen Überfahrten zu sichern.
- 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
  - ÖBSTBÄUME • Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Obstlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung und Zufahrten sowie zur Vermeidung der Verschattung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Die im Plan als **GS** festgesetzte Ortsrandeingrünung ist als mindestens einreihige Gehölzreihe wie folgt zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten:
  - Die Mindestpflanzbreite in der Reihe beträgt 1 Gehölz pro 1,50 m.
  - Es dürfen nicht mehr als 3 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
  - Zu verwenden sind Arten der Artenempfehlungsliste (ZIff. C. HINWEISE NR. 18).
- In den WA-Gebieten ist je angefangene 350 m² Grundstücksgröße, 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 maximalen Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze zu pflanzen.
- Die Baugrundstücke sind auf mindestens 55 % der Fläche zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

12. 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 Straßeninfassung sichernden Betonkeils.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 89 LBauO

1. BEBAUUNG § 88 (1) NR. 1 LBauO

1.1. DÄCHER § 88 (1) NR. 1 LBauO

- Es sind nur symmetrisch gereigte Satteldächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 30° - 45° und Pultdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 10° - 25° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern herzustellen wären können. Die traufseitig an Gebäude mit Satteldach angebauten Garagen sind Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig. Die traufseitigen Garagen mit Pultdach angebauten Garagen ist das Pultdach der Garage mit der gleichen Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes auszubilden.
- Die Dachneigungen dürfen unterschritten werden, wenn die Dächer begrünt werden.
- Flachdächer im Sinne des Bebauungsplanes sind Dachneigungen von 1,5 - 5 %.
- Der Traufüberstand 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.
- Bei traufständiger Giebelbauweise können beide Traufen einer Gebäudes ohne Dachüberstand ausgebildet werden, um den Giebel symmetrisch zu gestalten.
- Ist Ausnahme von begrünten Dächern dürfen für die Dacheindeckung nur Materialien in dem Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit und schwarz verwendet werden.
- Glänzende und/oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- Dachgauben mit einer Breite von maximal 1,00 m können auch kumpelt mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite bis max. 2,00 m zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mindestens 0,75 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 max. 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften betragen.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen. Die Traufe und der Ortgang sind mit einem Dachüberstand von mind. 0,30 m auszubilden.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Ausgenommen sind Flachdächer auf Garagen.

1.2. FASSADEN § 88 (1) NR. 1 LBauO

- Für die Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß oder Vollton/farben.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Schichtstein, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Eternitplatten, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Glasflächen von Fenstern über 1,00 m Breite und 2,00 m Höhe sind zu unterteilen.
- Zur Nutzung der Sonnenenergie sind an süd- und westseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten unter Beachtung der vorstehenden Fenstergliederung zulässig.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden.

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

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Zufahrt oder Stellplatzflächen befreigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen nach Ziffer C. HINWEISE, Nr. 19 einzubrünen, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf, ausgenommen geschnittene Hecken.
- Die Nutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohn- mobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht erlaubt.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind wasserdurchlässig herzustellen (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 traufseitig eine Seite als geschlossene Wand ausgebildet werden.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie von öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

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

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind Holzzäune, abgepflanzte Drahn- oder Stahlmatterzäune oder lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden, wobei die Gesamthöhe bis 1,20 m nicht überschreiten darf.
- Einfriedungsmauern bis max. 1,20 m Höhe sind mit Verputz, unpoliertem Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Schlmauerwerk herzustellen.

4. ANTENNEN / SATELLITENEMPFÄNGER / WERBEANLAGEN
§ 88 (1) Nr. 6 + 1 LBauO

- Bei jedem Gebäude oder jeder Doppelhaushälfte ist höchstens eine Außenantenne unzulässig ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.

C. HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

- Ver- 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-, Verbandsoder 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 LED-Leuchten zu verwenden, da sie geringere Energiekosten verursachen.

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 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.

6. WASSERVERSORGUNG

- Bei der Erschließungsplanung sind die Technische Mitteilung Merkblatt vom Juli 1978 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser) des DVGW-Regelwerks, die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, die Technischen Regeln der Arbeitsblätter W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserversorgungsnetze - TRWV Teil 1: Planung), W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerkes sowie § 7 LBauO Rheinland-Pfalz zu beachten.

7. ENTWÄSSERUNG

- Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 82 (1) LWG zu beachten.
- Das Einleitwasserqualitätsziel wird von Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) in Abstimmung mit der SGD Süd festgelegt.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) ist erlaubnisfrei. Für die gezielte Versickerung (Rigolen, Schächte usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, zu beantragen ist.
- Niederschlagswasser von Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden.
- Zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand ist ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten.

8. DRAINAGEN/WASSERDICHTE KELLER

- Drainagewasser ist auf dem Grundstücken zu versickern, eine Ableitung in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Unter Berücksichtigung des anstehenden Baugrundes wird empfohlen, ein Grundwassergutachten einzuholen und die Keller wasserdicht auszubilden.

9. 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.

10. STARKNIEDERSCHLÄGE

- Für die Region RHEINHESSEN wird für die Bemessung der vorhandenen Ortskanalsitation 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.
- Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist bei Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen auch das Niederschlagswasser aus dem westlich angrenzenden Außengebiet zu berücksichtigen.

11. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Das vorliegende Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bis in größere Tiefen tragfähige Böden in Form von Lößlehm (bonige Schichte) und schluffigen Sanden anstehen. Sowohl bei der Gründung der Gebäude als auch bei Kanäl- und Straßenbauarbeiten sind daher projektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
- Es werden projektbezogene Baugrundunterssuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

12. ERDAUSHUB

- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll soweit als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

13. OBERBODEN

- Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen und hierbei die Vorgaben der DIN 18.915 zu beachten.

14. ERRICHTUNG VON DOPPELHÄUSERN

- Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Arbeitslast 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.

15. 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.

16.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 Lurkbunn von 5 - 10 cm verbleibt, um Kleintieren auf Dauer Wanderungsmöglichkeiten zu bieten.
- Bei der Bepflanzung der Vorgartenbereichen soll ein möglichst hoher Anteil an heimischen, standortgerechten Arten verwendet werden, insbesondere der Anteil an Nadelgehölzen ist gering zu halten.

17.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
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus pubescens - Flaumeiche
Sorbus aucuparia - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME
Acer campestre 'Elsrijk' - Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare' - Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emrod Queen' - Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulen-Hainbuche
Prunus avium 'Plena' - Vogelkirsche
Prunus avium 'Plena' - Vogelkirsche
Prunus cerasifera 'Tesch Hilf' - Flaumeiche
Prunus domestica - Spieling
Prunus cerasifera 'Tesch Hilf' - Spieling
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

OBSTBÄUME
APFELSORTEN
Gravensteiner - Vereinsbochartbirne
Rheinischer Bohnapfel - Köstliche aus Charneux
Gerber Bellefleur - Gellert's Butterbirne
Gelber Edelapfel - Pastorenbirne
Gewürzluiken - Alexander Lucas
Jakobi Hecht - Clapps Liebling
Kalvill Weinrenette - Gellert's Birne
Roter Bellefleur - Williams Christbirne
Schafsnase - Conference
Roter Boskop - Weiler Moatbirne
Schöner aus Boskop - Bosc's Flaschenbirne
Erbachhofer Weinapfel
Winterglockenapfel - KIRSCHSORTEN
Klarapfel - Hedelfinger Riesenkirsche
Geheimrat Oldenburg - Große Schwarze Knorpelkirsche
Goldparmäne - Büttners Rote Knorpelkirsche
Cox Orangerenette - Schneiders Späte Knorpelkirsche
Danziger Kantapfel - Dönissens gelbe Knorpelkirsche
Zitronenapfel
Roter Eiser ZWETSCHGEN
Roter Metzgerapfel - Hauszwetsche
Jakob Lebel - Bühler Frühzwetsche
- Wangenheimer Frühzwetsche

STRÄUCHER
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris - Sauerdorn
Buxus sempervirens *) - Buchsbaum
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 - Waschkeskirsche
Rhamnus catharticus - Pugler-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

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2008 (BGBl. I. S. 2794).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (VBl. I S. 95).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I