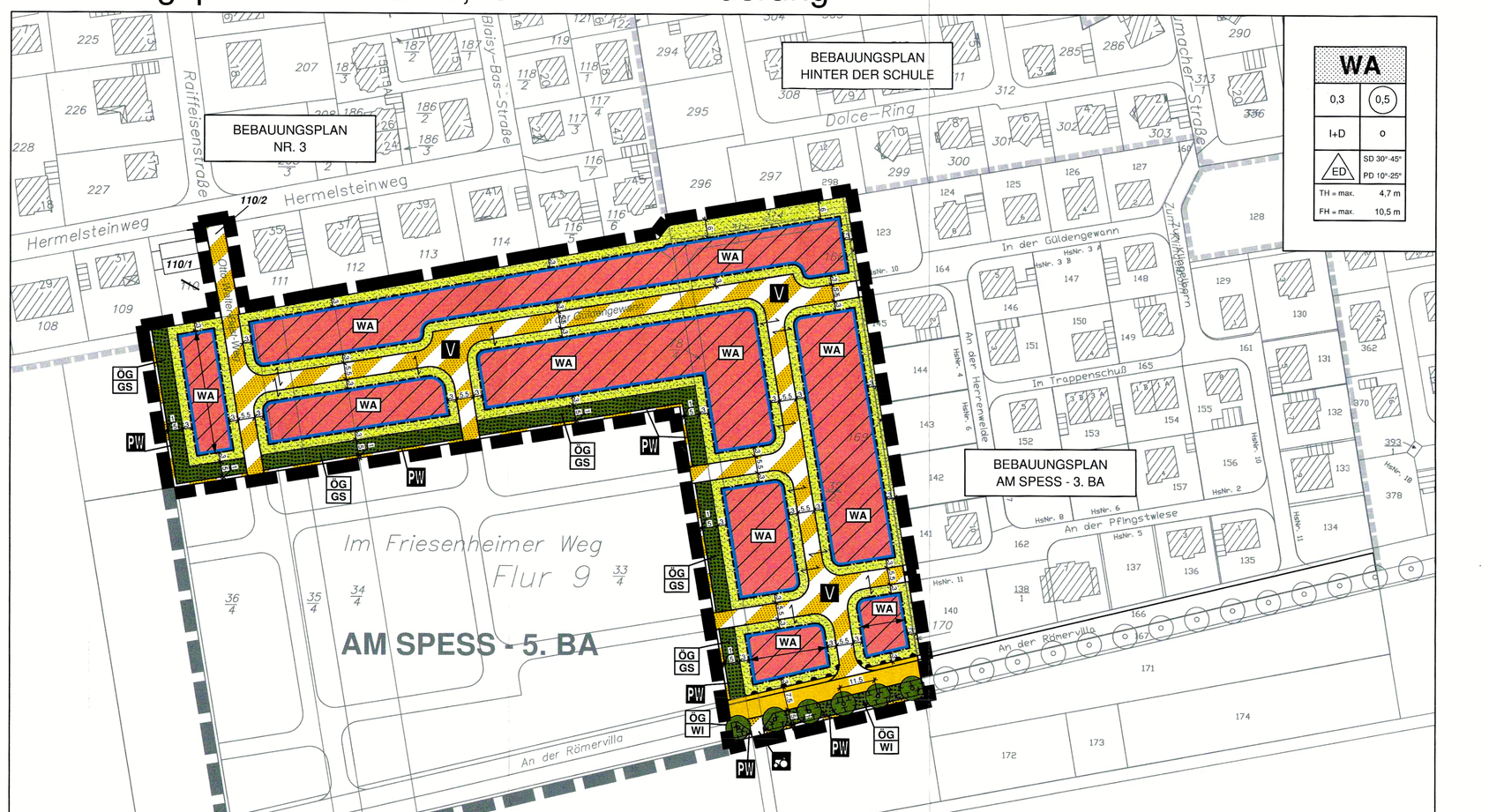
GEMEINDE UNDENHEIM

Bebauungsplan AM SPESS - 4. BA

einschließlich
Bebauungsplan NR. 3 - 6. Änderung,
Bebauungsplan HINTER DER SCHULE - 4. Änderung,
Bebauungsplan AM SPESS, 3. BA - 2. Änderung



LEGENDE

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
(0,5)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
(1)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (§ 16 BauNVO)
o	ZULÄSSIGES WEITERES VOLLGESCHOSS IM DACHRAUM (§ 16 BauNVO i.V.m. § 2 (2) PlanZVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1+2) BauNVO)
△	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)

ENTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DI 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
- WT WIRTSCHAFTSWEG
- PW PFLEGEWEG
- VG VERKEHRSGRÜN

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- GRÜNFLÄCHE
- ÖG ÖFFENTLICHE 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 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. m. §§ 16 + 18 BauNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden 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 das Dach des Hauptbaukörpers die max. zulässige Firsthöhe erreicht.
- Die Firsthöhe von Zwerchhäusern muss mindestens 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 (3) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 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. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt der Straßenoberkante (einsch. von- und rückspringende Bauteile) bezogen 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 – 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Bezugspunkt für die Höhenlage von Nebenanlagen und Garagen i. S. des § 2 (6) LBauO ist die Fußbodenoberkante/Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) des Hauptbaukörpers.

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

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

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

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprüngen, 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 Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis max. 25 m² Grundfläche und 35 m³ umbauten Raum errichtet werden. Außenhaltsräume i. S. des § 2 (6) 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 nur 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	400 m²	800 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 abgeschlossener Wohnnutzung (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) 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. 6,00 m zulässig.
- Bei Doppelhaushälften darf die Gesamtbreite der Zufahrten einschließlich separater Stellplätze max. 4,50 m je 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 Kräuterreichs ist die Wiese jährlich zweimal zu mähen und das Mähgut einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Zulässig ist die Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser.
- Befestigungen der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" sind nur wasserdurchlässig zulässig.
- Eine Befestigung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Pflegeweg" ist nicht zulässig.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das Vorkommen von Feldhamstern abzusuchen, frühestmöglicher Zeitpunkt Mitte April 2018. Eventuell vorkommende Tiere sind unter tierschutzrechtlich sicht und nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu verbringen. Erst nach Freigabe durch die Naturschutzbehörde können, 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 unverzüglich mitzuteilen. Nach Beendigung der Maßnahme ist der UNB ein Abschlußbericht der Umweltbaubegleitung vorzulegen.
- Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, wird auf folgenden externen Flächen nachgewiesen:
  - Abbuchung Gutschrift Bebauungsplan Sportanlagen 2.713 m
  - Externe Teilentsiegelung Wirtschaftsweg (Gemarkung Undenheim, Flur 10, Flurstück 94 tw.) 2.830 m
  - Externer Ausgleich Gemarkung Schornsheim, Am der Niedersarsa/Re, Flur 13, Flst. 86 tw., Flst. 86 4.405 m
- Die Sicherung der Ausgleichsflächen wird gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB vertraglich nach § 11 BauGB zwischen dem Erschließungsträger und der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart.

11. 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 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, Stammumfang 16 - 18 cm in flächigen Pflanzungen auch Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm
  - OBSTBÄUME: Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, Stammumfang 7 cm
  - STRÄUCHER: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig.
- Auf den ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN mit der Zweckbestimmung GEHÖLZSTREIFEN sind mindestens zweireihige Gehölzreihen wie folgt zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten:
  - Die Mindestpflanzdichte 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 Artenempfehlungen (ZIE, C. HINWEIS NR. 18).
- Bei auf ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN zu pflanzenden Bäumen sind mindestens mittelkronige Arten zu verwenden sowie die Baumwurzeln gegen schädigende Einflüsse und gegen Überfahren zu sichern.
  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 Straßenneissung 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 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 hergestellt werden können. Bei Traufseitig an Gebäude mit Satteldach angebauten Garagen sind Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig. Bei traufseitig an Gebäude 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 Ortgangüberstand 0,20 - 0,70 m betragen, ausgenommen Flachdachgaragen. Dächer bei Grenzbebauung und die Überdachung von Balkonen.
- Bei traufständiger Grenzbebauung können beide Traufen eines Gebäudes ohne Dachüberstand ausgebildet werden, um den Giebel symmetrisch zu gestalten.
- Mit Ausnahme von begrünten Dächern dürfen für die Dacheindeckung nur Materialien in den 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 komplett mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m, Zwerchhäuser 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 Firstlinie 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 Dachflächen 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. 0,20 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, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, 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.
  Absorbre oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden.

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

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebsfläche, Zufahrt oder Stellplatzfläche benötigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen nach Ziffer C. HINWEISE, Nr. 19 einzufrieden, 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 lediglich eine Seite als geschlossene Wand ausgebildet werden.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder bei abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

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

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

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

- Bei jedem Gebäude oder jeder Doppelhaushälfte 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 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 W.Um 1 "Bau von Trinkwasserleitungen in Wasserschutzgebieten" des DVGW-Regelwerkes, die Technische Mitteilung Merkblatt W531 (vormals DVGW-Arbeitsblatt W 101) "Leitungen und Betrieb von Hydranten" des DVGW-Regelwerkes, Gruppe Wasser, Band 2 (Verteilung), beziehungsweise W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserversorgungen-TRWV Teil 1: Planung), W 405 vom Feb/Jahr 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 § 37 WHG zu beachten.
- Eine gesonderte Behandlung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser ist vorgesehen. Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom Abwasserwerk Rheinböl in Absprache mit der SGD Süd festgelegt.
- Das auf den Dach-, Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und unter der Voraussetzung, dass Dritten keine Nachteile entstehen, möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) zu versickern. Die Beeinflussung von evt. Altlasten ist hierbei auszuschließen.
- Das Niederschlagswasser kann auch in Zisternen zur Nutzung gespeichert werden.
- Über eine Rigole oder einen Versickerungsschacht dürfen nur Niederschlagswasser von Dachflächen eingeleitet werden. Hierbei dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) in größerem Umfang zur Dacheindeckung verwendet werden. Es ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage (Rigole, Mulden-Rigole) bzw. 1,50 m bei einen Versickerungsschacht und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten.
- Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Mulden-Rigolen) ist das Arbeitsblatt DWA A 138 entsprechend zu beachten.
- 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 Main-Bingen, Untere Wasserbehörde, zu beantragen ist.

8. NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG / BRAUCHWASSERANLAGEN

- Sofern die Sammlung von 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/Normen hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Gemäß Trinkwasserverordnung ist für Regenwassernutzungsanlagen in Hausinstallationen ein Anzeigeverfahren gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

9. DRAINAGEN/WASSERDICHTE KELLER

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

10. 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.

11. 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 aufgenommen werden und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurück fließt.
- 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 südlich angrenzenden Außengebiet zu berücksichtigen.

12. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 19731, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 199/1-1 und -2 sind zu beachten.

13. ERDAUSHUB

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

14. 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.

15. 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 (Meter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.

16. RADONSCHUTZ

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinsvorkommen hohes Radonpotential ermittelt wurde.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend, Radonmessungen im Bodenkluft bei Bauplatzuntersuchungen durchführen und gutachterlich eigenverantwortlich durchführen zu lassen. Werden dabei Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um dem Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau hält Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Ucm) 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 (in 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 Landesamt für Umweltschutz (Radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau, 55129 Mainz, Emy-Roeder-Str. 5, bietet um Mitteilung der Ergebnisse von Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

17. ERRICHTUNG VON DOPPELHÄUSERN

- Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Arbeitslast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch sind vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz erreichbarer Grenzabstand errichtetem Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

18. FREIANLAGEN

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

19. 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 Wanderungsmöglichkeiten zu bieten.
- Bei der Bepflanzung der Vegetationsflächen soll ein möglichst hoher Anteil an heimischen, standortgerechten Arten verwendet werden, insbesondere der Arten an Nadelgehölzen ist gering zu halten.

20. 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 platan. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
- Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
- Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Pyramiden-Hainbuche
- Crataegus lavallei 'Carlet'	- Risdorn
- Morus alba	- Weiße Maulbeere
- Morus nigra	- Schwarze Maulbeere
- Prunus domestica	- Zwetschge
- Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
- Sorbus aria	- Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	- Eberesche
- OBSTBÄUME	
APFELSORTEN	BIRNENSORTEN
- Cox Orangenrenette	- Alexander Lucas
- Geheimrat Oldenburg	- Bosc's Flaschenbirne
- Gelber Bellefleur	- Clapps Liebling
- Gelber Edelapfel	- Conference
- Gewürzluiken	- Gellert's Butterbirne
- Goldparmäne	- Gute Luise
- Jakobs Lebenapfel	- Köstliche aus Charneux
- Kanadarenette	- Oberdiemer'sche Weinbirne
- Kalbsnase	- Pastorenbirne
- Rheinischer Bohnapfel	- Schweizer Wasserbirne
- Roter Bellefleur	- Steirische Mostbirne
- Rote Astrachan	- Vereinsdechantbirne
- Roter Boskop	- Weilerer Mostbirne
- Roter Eiser	- Williams Christbirne
- Schafsnase	
- Schöner aus Boskop	
- Winterglockenapfel	
- Zitronenapfel	
KIRSCHSORTEN	ZWETSCHGENSORTEN
- Büttners Rote Knorpelkirsche	- Bühler Frühzwetschge
- Dönissens Gelbe