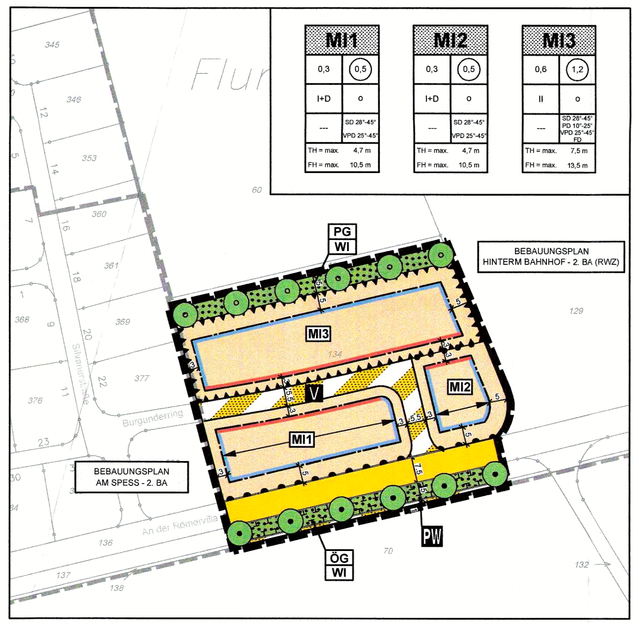
GEMEINDE UNDENHEIM

BEBAUUNGSPLAN HINTERM BAHNHOF - 2. BA (RWZ) 1. Änderung



LEGENDE

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

MI1	
0,3	(0,5)
I+D	o
---	SD 28°-45° PD 10°-25° VPD 25°-45° ED
TH = max.	4,7 m
FH = max.	10,5 m

- MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
- (0,5) GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
- I + D MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1) und (2) BauNVO)
- SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
- PD ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH
- VPD ZULÄSSIGE DACHFORM: VERSETZTES PULTDACH
- FD ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH
- 23°-45° MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- TH ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER) (§ 16 BauNVO)
- FH ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER) (§ 16 BauNVO)

EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

BAULINIE (§ 23 BauNVO)

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

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE- ÖFFENTLICH

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG- ÖFFENTLICH

ZWECKBESTIMMUNG:

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

PW PFLEGEWEG

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

GRÜNFLÄCHE

ÖG ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PG PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:

WI WIESE - EXTENSIVE PFLEGE

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

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 (§ 9 (7) BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE

222 FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

GELTUNGSBEREICHE DER ANGRENZENDEN BEBAUUNGSPLÄNE

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

MISCHGEBIET (MI) § 7 BauNVO

- Im MI sind gemäß § 6 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig:
  - Nr. 1 Wohngebäude
  - Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
  - Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
  - Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7+8 bzw. (3) BauNVO im MI zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten 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 und § 18 (1) BauNVO, § 2 (6) und § 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.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 (3) NR. 1 BAUGB I. V. MIT § 18 (1) BAUNVO UND § 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 Mittellachse des Gebäudes.
- Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) muss mindestens 0,10 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Für die Höhe von Nebenanlagen, Carports und 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. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO

- Bei der Errichtung eines Doppelhauses oder einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze muss generell die Eintragung einer Anbaulast auf beiden Grundstücken erfolgen.

5. 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 Gebäudeachse höchstens 25 % der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Maßgebend sind die Gebäudeaußenmaße.

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

- Ein Überschreiten der Baulinien und 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.
- 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.
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG § 9 (1) Nr. 16c BauGB

- Als dezentraler Rückhalte- und Versickerungsraum auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von mindestens 5.000 l vorzusehen. Das Rückhaltevolumen kann in Form von Versickerungs- und Rückhaltemulden, Zisternen, Mulden-Rigolen-Anlagen, Staurohrkanälen oder in einer sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Diese Maßnahme ist mit dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) sowie der SGD Süd abzustimmen.

9. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Die privaten Grünflächen im Norden des Baugebietes gehören jeweils zu den südlich angrenzenden Grundstücken des MI3.
- Die private Grünfläche im Norden und die öffentliche Grünfläche im Süden sind als extensive Wiesen anzulegen.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN
§ 9 (1) Nr. 17 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 2 LBauO

- 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 Straßeneinfassung sichernden Betonkeils.

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

- Saatgut: Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" und auf den öffentlichen Grünflächen ist nur autochthones Saatgut aus einheimischen Wiesen der Region (im LANIS als Biotoptyp xEA1 gekennzeichnet) oder Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" zu verwenden. Auch sind nur gebietseigene Gehölze des Vorkommengebietes 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zulässig.
- Die privaten Grünflächen am nördlichen Gebietsrand dienen der Begrünung des Baugebietes. Sie sind mit zwei 3-reihigen Strauchecke (Pflanzdichte 1,5 m * 1,5 m) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Arten autochthoner Herkunft, unter Verwendung der unter Punkt 20 aufgeführten EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft mit der Zweckbestimmung WIESE ist mit einer krautreichen Wiesenmischung angesät. Zur Erhöhung des Kräuteranteils ist die Wiese jährlich zwei-mal zu mähen und das Mähgut einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Zulässig ist die Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser.
- Eine Befestigung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Pflegeweg" ist nicht zulässig.
- Für den Zeitpunkt der Flächenerschließung sind Bauzeitenfenster außerhalb der Brutzeit und Winterruhe festzulegen. Außerhalb dieser Zeitraume wäre eine Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen. Ein günstiger Zeitpunkt für eine Erschließung der Fläche könnte deshalb der Beginn der Vegetationsperiode Ende April oder deren Ende im September und Oktober sein. Außerhalb dieser Zeitraume wäre eine Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.
- Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist je Grundstück ein künstliches Nest für Gebäudebrüter zu verbauen. Bei gewerblicher Nutzung ist je Grundstück eine Nisthilfe „Sperlingskolonie" und zwei Nisthilfen für den Hausrotschwanz und weitere Halbhöhlen/Nischenbrüter anzubringen.
- Für den Schutz von Reptilien sind auf der privaten Grünfläche (PG) im Norden der Planungsfläche während der Bauphase geeignete Maßnahmen gegen unbeabsichtigte, baubedingte Beeinträchtigungen zu treffen. Die Fläche ist nachfolgend extensiv zu pflegen.

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

- Im MISCHGEBIET MI 3 dürfen in den Nordfassaden des 1. Obergeschosses und des Dachgeschosses der nördlichen Bauzeile keine öffenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen liegen. Dies betrifft Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, größere Wohnküchen sowie Büroräume.

13. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b 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 20 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.
- Je angefangene 350 m^2 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 maximalen Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze zu pflanzen.
- Die Bäume im Süden des Plangebiets entlang der Straße An der Römerwilla sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

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, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die jeweilige festgesetzte Dachneigung für die Dachformen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Festsetzung gilt auch für die Dächer von Garagen und Carports, die alternativ mit begrünten Flachdächern hergestellt werden können.
- Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern muss die niedrigere Seite nach Süden ausgerichtet sein.
- 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 der Dächer 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 und Eingängen.
- Bei traufständiger Grenzbebauung können beide Traufen eines Gebäudes ohne Dachüberstand ausgebildet werden, um den Giebel symmetrisch zu gestalten.
- Es dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) zur Dacheindeckung verwendet werden.
- 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 mir einer Breite von maximal 1,00 m können auch komplett mit beschichtetem Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,00 m 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.
- Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf maximal 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften betragen.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen.
- 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 Naturstein, 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 Volltonfarben sind nicht zulässig.
- 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.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden.
- Fassaden mit fensterlosen oder türlosen Teilflächen von mehr als 25 m^2 sind flächig mit Rank- oder Kletterpflanzen entsprechend der Empfehlungen von Gehölzarten (C Hinweise/Empfehlungen, Punkt 21) zu begrünen; als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2 m Wandlänge.

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

- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen 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.
- Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig
- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen nach Ziffer C. Hinweise, Nr. 19 einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25% nicht überschreiten darf, ausgenommen geschnittene Hecken.

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

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind Holzzäune, abgeflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune 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. 6 +1 LBauO

- Bei jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne und/oder ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.
- Werbeanlagen an den Baukörpern sind nur innerhalb der Fassadenflächen, nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig
- Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, wie z.B. Pylone oder Stelen, dürfen den Gebäudefirst nicht überragen.
- Leuchtreklame mit Intervallschaltung und sich verändernden, bewegten Strukturen ist nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Straßen nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tag keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung eintritt.

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.

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 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
- Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 und insbesondere der DIN 1998 zu beachten.

5. ERDWÄRME

- Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.
- Der Planbereich liegt in einem von der Bundesgesellschaft für Endlagerung identifiziertem Gebiet nach § 13 Abs. 2 S. 1 StandAG (hier kristallines Gebiet). Sofern Bohrungen > 100 m beabsichtigt werden, sind entsprechende Unterlagen und Gutachten für die Prüfung nach § 21 Abs. 2 StandAG vom Antragsteller im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren vorzulegen. Eine Bewertung der Gesteinsinformation nach § 21 Abs. 2 Satz 1 StandAG wäre hier daher notwendig.

6. BETRIEB VON LUFTWÄRMEPUMPEN

- Bei der Auswahl der Geräte ist auf den Stand der Technik zu achten. Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf) enthalten.
- Auch für Luftwärmepumpen gelten die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm, welche in Mischgebieten für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) betragen.

7. 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;
  - DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).
- Ferner ist der § 7 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 zu beachten. Auf die technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr" wird hingewiesen.
- Laut Brandschutzdienststelle ist für das geplante Mischgebiet mindestens eine Löschwassermenge von 96 m^3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

8. 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.
- 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.
- Die Untere Wasserbehörde ist gem. Landeswassergesetz für die Einleitung von Niederschlagswasser bis zu 500 m^2 abflusswirksamer Fläche in das Grundwasser zuständig, ab einer abflusswirksamen Fläche > 500 m^2 ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz zuständig.

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. 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.
  - Sofern eine Brauchwassernutzung erfolgt und das entstehende Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet wird, ist die Brauchwasseranlage nicht nur dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen anzuzeigen, sondern die Planung im Detail abzustimmen und geeichte Zwischenzähler einzubauen.

11. BAUZEITLICHE GRUNDWASSERHALTUNG / HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE

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

12. GRUNDWASSERNUTZUNG

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

13. STARKNIEDERSCHLÄGE / STURZFLUTGEFAHREN

- Für die Region RHEINHESSEN wird für die Bemessung der vorhandenen Ortskanalisation als Maximalwert ein dreijähriges Starkregenereignis angesetzt. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das bei Starkregenereignissen anfallende
- Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig ablaufen kann und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut.
- 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.
- Gemäß den vorliegenden Sturzflutgefahrenkarten besteht für einen Teil des Vorhabengebietes eine sog. Sturzflutgefährdung nach Starkregenereignissen. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex.
- Darüber hinaus stehen noch Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis" mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10, 1 Stunde) und von vier Stunden (SRI 10, 4. Std.) online zur Verfügung.
- Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen. Unter dem Link

  https://geoportal-wasser-umwelt.de/servlet/is/10360/

  können die neuen Sturzflutgefahrenkarten für den betreffenden Bereich eingesehen werden.

14. 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.

15. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.
- Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll so weit 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 ist die Mantel-Verordnung zu beachten, welche am 01.08.2023 in Kraft getreten ist.
- Bei einer Entsorgung von Aushubmassen in bereits genehmigten Anlagen (z. B. Deponien, Flurbereinigungsverfahren) sind die Regelungen im Rechtsentscheid für die ausgewählte Anlage zu beachten. Danach richtet sich auch der Umfang der Deklarationsanalytik des zu verwertenden Bodenmaterials.

16. RADONSCHUTZ

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential erwartet wurde.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringen Radonmessungen in der Bodenfläft des Bauplatzes oder Baugebietes, von einem qualifizierten Ingenieurbüro durchführen z