GEMEINDE UNDENHEIM

BEBAUUNGSPLAN HINTERM BAHNHOF – 2.BA (RWZ)

3. ABSCHNITT ORTSKERN OST + NEUBAUGEBIETE, 2. Änderung

2. ABSCHNITT GEWERBEGEBIET, 2. Änderung

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG § 17 LPfIG

MD	MI1	MI2	GE1	GE2	GE3	GE4
0,6 (1,2)	0,4 (0,6)	0,4 (0,6)	0,8 –	BM 25.000m² –	BM 6.000m² –	BM 12.000m² –
II o	I+D o	II o	II o	– o	– o	– o
– <35°	ED SD 28°-45° PD 20°-30°	ED SD 28°-45° PD 20°-30°	– –	– –	– –	– –
TH=max. 7,0 m FH=max. 13,0 m	TH=max. 4,0 m FH=max. 10,0 m	TH=max. 7,0 m FH=max. 13,0 m	TH=max. 8,0 m FH=max. 11,0 m	TH=max. 7,0 m FH=max. 10,0 m	H=max. 20,5 m	H=max. 20,5 m
– –	– –	– –	tags 61 dB(A) nachts 46 dB(A)	tags 61 dB(A) nachts 46 dB(A)	tags 61 dB(A) nachts 46 dB(A)	tags 61 dB(A) nachts 46 dB(A)

ÜBERSICHTSPLAN o.M.

LEGENDE

MI2

0,4	(0,8)
II	o
ED	SD 28°-45° PD 20°-30°

TH=max. 7,0 m
FH=max. 13,0 m

MD	DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)
MI	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
GE	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
(0,4)	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
(0,8)	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
II	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
(II)	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
o	ZULÄSSIGES WEITERES VOLLGESCHOSS IM DACHRAUM
BM	BAUMASSE (§ 21 BauNVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
D	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
SD	ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
PD	ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH
(D)	NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
28°-45°	MINDEST- BZW. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
<35°	MINDESTDACHNEIGUNG
TH	MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)
FH	MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)
H	MAX. ZULÄSSIGE HÖHE (IN METER)
dB(A)	IMMISSIONSWIRKSAMER FLÄCHENBEZOGENER SCHALLLEISTUNGSPEGEL (§ 14) Nr. 2 BauNVO

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

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

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM MISCHGEBIET/DORFGEBIET
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM GEWERBEGEBIET
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
- HAUPTFIRSTRICHTUNG

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

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

- P+R WIRTSCHAFTSWEG
- V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- BW BEWIRTSCHAFTUNGSWEG

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

- ELEKTRIZITÄT
- GAS (REGELSTATION)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:

- PA PARKANLAGE
- OE ORTSRANDEINGRÜNUNG

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN/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)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- VORHANDENE KATASTERGRENZE
- NATURDENKMAL LINDENREIHE
- KULTURDENKMAL – ALTER BAHNHOF
- UMGEBUNGSSCHUTZ KULTURDENKMAL (§ 13 (2) DSchPflG)
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH
- VORHANDENE GEBÄUDE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- 255
- 147 HÖHENLINIE

SONSTIGE DARSTELLUNG

- GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
- FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

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

- MISCHGEBIET § 6 BauNVO und DORFGEBIET § 5 BauNVO i.V. mit § 1 (5 - 7 + 9) BauNVO

Im MI und MD sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe nach § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.

- GEWERBEGEBIET § 8 BauNVO i.V. mit § 1 (5 - 7 + 9) BauNVO

Im GE sind die gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.

Zulässig sind:

1. Nicht erheblich belästigende Gewerbe-/Dienstleistungsbetriebe, Tankstellen, Lagerhäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nutzungen i.S. des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO i.V. mit § 1 (7) BauNVO nur in den Obergeschossen allgemein zulässig.

Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortiment

In den im Plan ausgewiesenen Gewerbegebieten GE1 - GE4 sind bei einer Verkaufsfläche von mehr 700 m² Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 50 m² zu Sortiment zulässig. Die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente darf 10 % der Verkaufsfläche, max. jedoch 250 m² Verkaufsfläche für einen Einzelhandelsbetrieb nicht überschreiten.

SORTIMENTE:

- Bücher/Zeitschriften; Papier/Schreibwaren, Büroartikel
- Lebensmittel, Getränke und Tabakwaren
- Kosmetikartikel
- Baby-Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer; HiFi/Elektroartikel
- Foto/Optik
- Einrichtungsbedarf (ohne Möbel),
- Textilien,Hausbedarf, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Apotheken, Drogerie-, Kosmetikwaren

Gliederung nach besonderen Eigenschaften § 1 (4) BauNVO

In den Gewerbegebieten GE1 - GE4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von **61 dB(A)** tags in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und **46 dB(A)** nachts in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr je Quadratmeter Fläche des Baugrundstücks i. S. des § 19 III BauNVO nicht überschreiten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16,18 - 19 BauNVO

- Im **GE 3** darf die zulässige Grundfläche abweichend von den Bestimmungen des § 19 BauNVO bis zu 790 m² betragen.
- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Traufe- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden.
- Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen FOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut von oben.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Im MI ist der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG die Höhe der Straßenmitte (OKFb) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich von- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Im MD und GE ist der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG die Geländeoberkante.
- Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) muss 0,20 – 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Bei Hallenbauten darf die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt betrieben werden, um die Bestimmung der GE 2 ist zusätzlich ein Gebäude zur Annahme und zur Verladung mit Maschinenhaus und integriertem Speicherzelten abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten Traufe und Firsthöhen mit einer Höhe bis zu 25,00 m zulässig.

4. BAUWEISE, überbaubare Grundstücksfläche + STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14, 16, 19, 22, 23 BauNVO

- Im GE 1 + GE 2 gilt die abweichende Bauweise, hier sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- Ein Überwiegen der Baukörper mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber den Hauptbaukörper um max. 1,50 m von springen oder ausragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen maximal 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Alle Ver-/Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 1 a (3) BauGB i.V. mit § 9 (1 a) + 135 a BauGB

Zur Deckung des erstmalig entstehenden Bedarfs werden die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die nach § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Ausgleichsflächen entsprechend den nachfolgenden Anteilen den Baufläche/n als Sammelausgleichsmaßnahme nach § 9 (1 a) BauGB wie folgt zugeordnet:

MISCHGEBIET	15,0 %
DORFGEBIET	0,5 %
GEWERBEGEBIET GE 1	20,9 %
GEWERBEGEBIET GE 2	20,1 %
GEWERBEGEBIET GE 3	7,0 %
GEWERBEGEBIET GE 4	14,7 %
VERSORGUNGSANLAGEN	0,3 %

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

- Die FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN sind als dichte Gehölzstruktur zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen:
  - Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m².
  - Es dürfen nicht mehr als 3 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
  - Der Mindestanteil mittel-/großkroniger Bäume beträgt 1 %.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen sowie durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Für festgesetzte anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung der Baugrundstücke und den Verkehrsflächen sind auch durch Hochstämme Zierkirschen zulässig. Unter D. HINWEISE, Ziffer 15 sind beispielhaft Arten aufgeführt.

- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
  - Für den Bereich der privaten Grundstücke wird empfohlen, den ungiftstoffhaltigen Kompost mindestens 10 cm hoch der Bemessung von Versickerungsanlagen zugrunde zu legen.
  - Bei einem kontrollierten Verbrauch des gespeicherten Wassers z. B. für die Toilettenspülung wird ständig Retentionsvolumen vorgehalten, das bei Niederschlagsereignissen zur Verfügung steht. Die Niederschlagsereignisse und deren Schöpfung der Grundwasserreserven belastet.
  - Durch die Versickerung und die Regenwassernutzung vermindert sich der wiederkehrende Beitrag für die Oberflächenentwässerung um 50 %. Es ist ein Antrag auf Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 8 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und eine separate Planung der Grundwasserableitung.
  - Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Bewässerung des Gartens und der Grünflächen ist eine Anzeige bei der Kreisverwaltung entsprechend der DIN 1989 ausgeführt wird und eine strikte Trennung der Trink- und Brauchwasserleitungen erfolgt. Die Planung der Brauchwasseranlage ist vor der Erstellung und Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der VG Nierstein-Oppenheim anzuzeigen.
  - Zur Umsetzung des für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Speicherraumes bieten sich den Bauherrn folgende Möglichkeiten:

a) Zisternen mit ganzjährig gesicherter Brauchwassernutzung

- Zur Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind zweckmäßige Zisternen mit mindestens 3 m³ Speicherraum für Brauchwasser und ein Rückhaltevolumen von 15 l/m² abflusswirksame Fläche, mindestens jedoch 3 m³ zu erröhten. Die Entleerung erfolgt gedosst mit 0,5 l/s an den Kanal. Der Notüberlauf wird oberhalb an den Kanal angeschlossen. Es ist dafür zu achten, dass das Niederschlagswasser vor dem Einleiten in die Zisterne durch einen Filter gereinigt wird.
- Bei der für die Zisterne erforderlichen Installation ist die Beratung einer Fachfirma einzuholen.
- Die Zisterne muss zur Vermeidung einer Überflutung mit einem Notüberlauf ausgestattet sein, der an den Mischwasserkanal angeschlossen wird.

b) Versickerungsmulden

- Bei der Muldenversickerung handelt es sich um eine Flächenversickerung mit temporärer oberirdischer Speicherung des Regenwasserabflusses. Die Versickerung erfolgt auf begrünten Flächen über die belebte Bodenzone, wobei die Einstaudhöhe maximal als 30 cm betragen soll.
- Die Versickerungsmulde ist mit einem Notüberlauf auszustatten, über den das überschüssige Wasser dem Mischwasserkanal zugeführt wird.
- Zwischen der Versickerungsmulde und dem Gebäude ist ein ausreichender Schutzabstand von 5 - 6 m einzuhalten.

c) Kombination Zisterne/Versickerungsmulde

- Alternativ bietet sich die Möglichkeit, die Zisterne und die Versickerungsmulde miteinander zu kombinieren. Falls der Speicherraum der Zisterne gefüllt ist, kann das Überschusswasser in eine Versickerungsmulde eingeleitet werden, die jedoch oberhalb mit einem Notüberlauf auszustatten ist, der einen Anschluss an den Mischwasserkanal erhält.

8. DRAINAGE/WASSERDICHTE KELLER

- Auf Drainagen im das Gebäude ist zu verzichten, da eine Ableitung des Drainagewassers in das Kanalnetz nicht gestattet ist.
- Unter Berücksichtigung des anstehenden Baugrundes und der stark wechselnden Grundwasserstände sind Keller wasserdicht auszuführen Mehrkosten für den Keller aus den wasserdichten Beton gegenüber einem gemauerten Keller ca. 15 %.

9. STARKNIEDERSCHLÄGE

- Für die Region RHEINHESSEN wird für die Bemessung der vorhandenen Kanäle ein Niederschlagsereignis mit 100 mm/h in 15 Minuten angesetzt. Aufgrund dieser Annahme ist davon zu rechnen, dass die hierbei 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 Gebäudegestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller unterhalb der Erdgeschosses liegenden Gebäudeeinrichtungen zu beachten.
- Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist bei Schutzmaßnahmen vor seitlichen Starkregenereignissen auch das Niederschlagswasser aus dem westlich gelegenen Außengebiet zu berücksichtigen.

10. BODENVERHÄLTNISSE

Das vorliegende Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bis in größere Tiefen genug tragfähige Böden in Form von Lößlehm (bindige Schluffe) und schluffigen Sanden anstehen. Sowohl bei der Gründung von Gebäuden als auch bei Kanäle und Straßenbauarbeiten sind daher Baugrundunterrichungen durchzuführen.

11. OBERBODEN

Der bei den Baarbeiten anfallende 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.

12. FREIANLAGEN

- Zusammen mit den Bauanträgen ist für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Freianlagen prüfbäg erkennbar ist.
- Gemäß § 2 Nr. 14 LPflG (i.F. vom 21.06.1994 muss die Nutzung der Hausgärten naturnah erfolgen, hierbei ist der Einsatz von chemischen Mitteln zu vermeiden.

13. ABFALLWIRTSCHAFT

Zur Reduzierung des Abfallaufkommens ist eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

14. EINFRIEDUNGEN/ANPFLANZUNGEN

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 42 NRG 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.

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

15. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

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

- **GROSSKRONIGE LAUBBÄUME**

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Wahnuss
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

- **MITTELKRONIGE BÄUME**

Acer campestre *)	- Feldahorn
Acer monspessulanum	- Weinahorn
Carpinus betulus *)	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Quercus pubescens	- Flaumeiche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere

- **KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME**

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kugel-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Morus nigra	- Schwarze Maulbeere
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere

- **OBSTBÄUME**

APFELSORTEN

	- Baumanns Renette
	- Bohnapfel
	- Oldenburger
	- Ortatoapfel
	- Winterrambour

BIRNENSORTEN

	- Boscs Flaschenbirne
	- Conference
	- Gute Grave
	- Pastorenbirne
KIRSCHSORTEN	- Büttners Rote Knorpelkirsche
	- Große Schwarze Knorpelkirsche
	- Hedelfinger
	- Schwabes Späte Knorpelkirsche
ZWETSCHGENSORTEN	- Bühler Frühzwetschge
	- Hauszwetschge

- **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	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Pagier-Kreuzdorn
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Taxus baccata *)	

16. VERTRAGLICHE REGELUNG EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Für den Ausgleichsbedarf, der mit innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, ist die Einbeziehung externer Flächen vorgesehen. Der Grunderwerb und die Umsetzung der externen Ausgleichsflächen werden gemäß § 1 a (3) BauGB vertraglich zwischen dem Landkreis Mainz-Bingen und der Gemeinde Undenheim geregelt.

17. IMMISIONSSCHUTZ

Bei der Kontingentierung der Emissionen mittels IFSP werden den zu kontingentierenden Teilflächen Emissionskontingente so zugeteilt, dass an den maßgeblichen Immissionspunkten die Summe der Immissionsanteile der Teilflächen die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet.

Zur Überprüfung der Einhaltung der Festsetzung zum IFSP ist zunächst der zulässige Immissionsanteil der zu überprüfenden Teilfläche am maßgeblichen Immissionspunkt aus der Flächenpegel, dem für die Fläche festgesetzten IFSP und der geometrischen Ausbreitungsdämpfung zu bestimmen. Anschließend wird in einer Ausbreitungsrechnung auf Grundlage der tatsächlichen Geometrie und akustischen Eigenschaften der Schallquelle und Ausbreitungsbedingungen (geometrische Ausbreitungsdämpfung, Abschirmung, Bodeneffekt, Luftabsorption sowie andere Effekte) der Immissionsanteil der zu überprüfenden Teilfläche bestimmt. Der festgesetzte IFSP ist eingehalten, wenn der ermittelte Immissionsanteil der Teilfläche den zulässigen Immissionsanteil von Ausbreitungsbedingungen berechnete Immissionsanteil des Im-Rahmen der Kontingentierungsberechnung bestimmten zulässigen Immissionsanteil nicht überschreitet.

18. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Gemeinderat der Gemeinde UNDENHEIM hat am 29.10.2002 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

1. BÜRGERBETEILIGUNG

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 31.07.2003 die Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung.

2. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 17.07.2003 bis 04.09.2003 beteiligt.

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde UNDENHEIM hat am 29.10.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.08.2003 bis einschließlich 04.09.2003.

5. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.12.2003 alle eingegangenen Anregungen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 4 (1) i.V. § 3 (2) BauGB geprüft.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Undenheim hat in seiner Sitzung am 09.12.2003 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.

7. AUFHEBUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

Der Gemeinderat der Gemeinde Undenheim hat in seiner Sitzung am 03.03.2004 den Satzungsbeschluss vom 09.12.2003 aufgehoben.

8. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde UNDENHEIM hat am 03.03.2004 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.06.2004 bis einschließlich 21.06.2004 zu jedermanns Einsicht.

9. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) I.V.m. § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.11.2004 alle eingegangenen Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung geprüft.

10. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Undenheim hat in seiner Sitzung am 24.11.2004 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.

11. AUFHEBUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

Der Gemeinderat der Gemeinde Undenheim hat in seiner Sitzung am 29.06.2005 den Satzungsbeschluss vom 24.11.2004 aufgehoben.

12. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde UNDENHEIM hat am 29.06.2005 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.09.2005 bis einschließlich 16.09.2005 zu jedermanns Einsicht.

13. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) I.V.m. § 3 (2) BAUGB

Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.02.2006 alle eingegangenen Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung geprüft.

14. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Undenheim hat in seiner Sitzung am 01.02.2006 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.

15. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:
UNDENHEIM, den 30.3.06 Gemeinde UNDENHEIM

HORN - Ortsbürgermeister

15. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 06.4.06 tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

1. Ausfertigung

GEMEINDE UNDENHEIM

BEBAUUNGSPLAN HINTERM BAHNHOF – 2.BA (RWZ)

3. ABSCHNITT ORTSKERN OST + NEUBAUGEBIETE, 2. Änderung

2. ABSCHNITT GEWERBEGEBIET, 2. Änderung

PROJEKT–NR.	: 01.52
PLAN–NR.	: 24
MASSSTAB	: 1:1.000
DATUM	: 20.03.2006
GRÖSSE	: 1314/594
BEARBEITER	: OA/MM/AW/RG

GP
PLANUNGSBÜRO HUBERT HERDEL

ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65199 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05