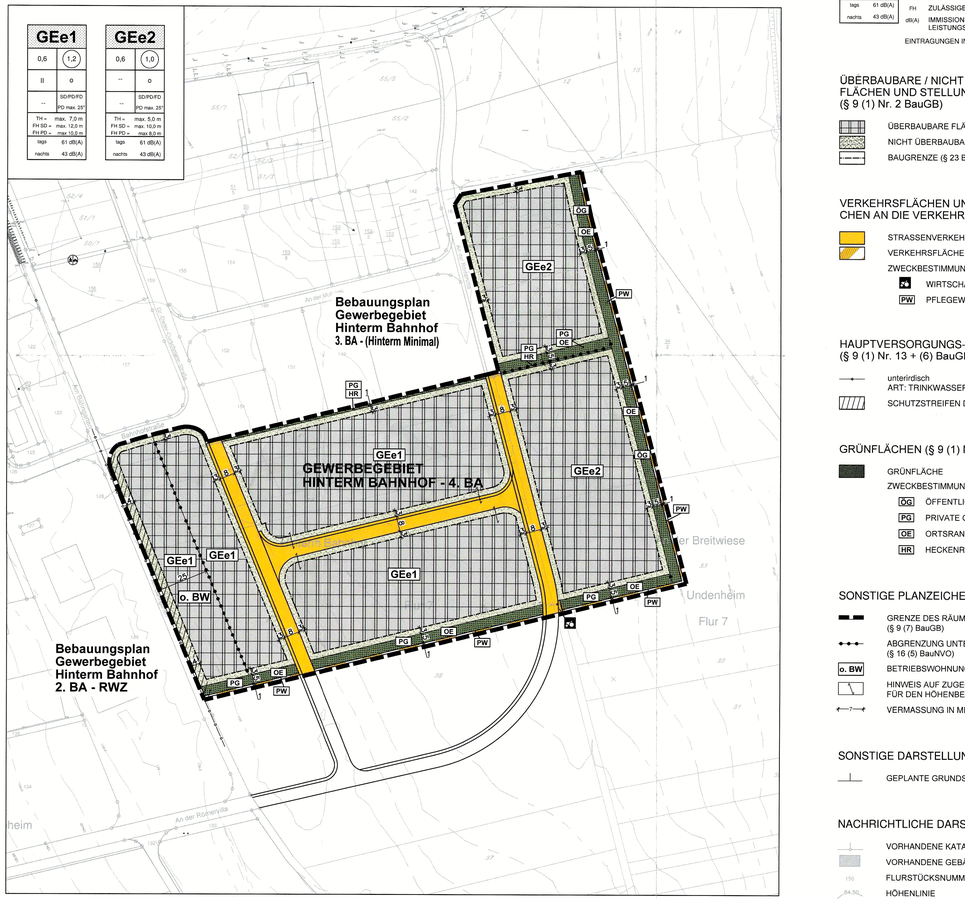
GEMEINDE UNDENHEIM

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET HINTERM BAHNHOF - 4. BA

einschl. Bebauungsplan GEWERBEGEBIET HINTERM BAHNHOF - 3. BA, 5. Änderung

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

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



LEGENDE

GE1	
0,6	1,2
II	O
--	SD/PD/FD PD max. 25°
TH = max. 7,0 m FH SD = max. 12,0 m FH PD = max. 10,0 m	
tags	61 dB(A)
nachts	43 dB(A)

GEx	GEWERBEGEBIET - eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
0,6	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
(2)	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
II	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1+2) BauNVO)
SD	ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
PD	ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH
FD	ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH
max. TH	HÖCHSTZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)
TH	ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)
FH	ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)
dB(A)	IMMISSIONSWIRKSAMER FLÄCHENBEZOGENER SCHALLLEISTUNGSPEGEL (§ 15 (1) NR. 1 BauNVO)

EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

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

ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM GEWERBEGEBIET

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

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

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

ÖG WIRTSCHAFTSWEG

PW PFLEGEWEG - unbefestigt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) Nr. 13 + (6) BauGB)

unterirdisch
ART: TRINKWASSER-TRANSPORTLEITUNG

SCHUTZSTREIFEN DER TRINKWASSER-TRANSPORTLEITUNG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:

ÖG ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PG PRIVATE GRÜNFLÄCHE

OE ORTSRANDEINGRÜNUNG

HR HECKENRANDSTREIFEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG / BAUWEISE (§ 16 (5) BauNVO)

o. BW BETRIEBSWOHNUNGEN GEM. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO SIND UNZULÄSIG

HINWEIS AUF ZUGEORDNETE VERKEHRSFLÄCHEN FÜR DEN HÖHENBEZUG

VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

SONSTIGE DARSTELLUNG

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE

VORHANDENE GEBÄUDE

150 FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

84,50 HÖHENLINIE (HÖHENANGABE NUR BEISPIELHAFT)

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

GEWERBEGEBIET GE § 8 BAUNVO I.V. MIT § 1 (5, 6, 7 + 9) BAUNVO

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEx** 1 und **GEx 2** sind die gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen nach § 1 (5) i. V. mit § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.
- Zulässig sind:
  1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser; Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig nach § 8 (3) BauNVO sind Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der nach Ziffer 1 + 2 zulässigen Vorhaben, sofern sie maximal 35 % der Geschossfläche und maximal 250 qm betragen.
- Sofern Nutzungen i.S. des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter) in der Planeinheit zulässig sind, sind sie nach § 1 (6) BauNVO i.V. mit § 1 (7) BauNVO nur in der Obergeschossen zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEx** 1 und **GEx 2** sind die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

GLIEDERUNG NACH BESONDEREN EIGENSCHAFTEN § 1 (4) BauNVO

- In **GEx 1** und **GEx 2** sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von
  - 61 dB(A) tags in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr und
  - 43 dB(A) nachts in der Zeit von 22.00 - 5.00 Uhr

  je Quadratmeter Fläche des Baugrundstücks i. S. des § 19 (3) BauNVO nicht überschreiten.

EINZELHANDEL MIT INNENSTADTRELEVANTEM SORTIMENT

- Im im Plan ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebieten **GEx 1** und **GEx 2** sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgelisteten innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zulässig:
  - Bücher/Zeitschriften; Papier/Schreibwaren; Büroartikel
  - Lebensmittel, Getränke und Tiefkühlwaren
  - Kunst/Antiquitäten
  - Baby-/Kinderartikel
  - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
  - Unterhaltungselektronik/Computer; HiFi/Elektronikartikel
  - Foto/Optik
  - Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
  - Textilwerkmaterialien, Bastlerartikel, Kunstgewerbe
  - Musikhandel
  - Uhren/Schmuck
  - Spielwaren, Sportartikel
  - Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren

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), sie dürfen nicht überschritten werden. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante als First gilt sowie für Flachdächer, deren Oberkante die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten darf.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (OK), gemessen an der Grundstücksgrenze in der auf die Gesamtlänge (einschließlich von- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) muss 0,20 - 1,0€ m über dem Bezugspunkt liegen.
- Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen FOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Bezugspunkt für die Höhenlage von Nebenanlagen und Garagen i. S. des § 2 (6) LBauO ist die Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) des Hauptbaukörpers.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE,
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 14, 16, 19, 22, 23 BauNVO

- Im **GEx 1** und **GEx 2** gilt die offene Bauweise.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäuden 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- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

- Bei Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Lärm konstruktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufenthaltsräume sind dort anzuordnen, wo an den entsprechenden Gebäudefassaden im Fensterbereich die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) unterschritten werden. Alternativ sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen konstruktiv so auszubilden, dass die nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zulässigen Innenraumpegel eingehalten werden.

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

- Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das Vorkommen von Feldhamstern abzusuchen, frühest möglichster Zeitpunkt Mitte April 2014. Eventuell vorkommende Tiere sind unter fachlicher Aufsicht und nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu vergrämen bzw. umzusiedeln. 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 Umweltbegleitung zu übertragen. Eine verantwortliche Person ist spätestens zwei Wochen vor der geplanten Geländeüberprüfung zu benennen und der UNB schriftlich mitzuteilen. Nach Beendigung der Maßnahme ist der UNB ein Abschlußbericht der Umweltbaubegleitung vorzulegen.
- Die im Plan als OE festgesetzten Öffentlichen und Privaten Grünflächen sind als dichte Gehölzbreiche wie folgt zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten:
  - Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m².
  - Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
  - Der Mindestabstand zu mitbestehenden Bäumen beträgt 1 %.
  - Die Anpflanzungen zur Entwicklung von Heckenstrukturen sind bis zum Schluss der Gehölze jährlich 1 x auszumähen und das Mähgut auf den Flächen als Mulch zu belassen. Kümmernde oder abgestorbene Gehölze sind in gleicher Art und gesigneter Größe zu ersetzen.
- Befestigungen jeglicher Art der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung PFLEGEWEG sind nicht zulässig.
- Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, werden externe Flächen herangezogen. Erwerb und Umsetzung werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB vertraglich nach § 11 BauGB zwischen dem Eroitte-Bungsträger und dem Solarverband vorsehbar.

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich in der Gemarkung Köngernheim, Flur 1, Flst. 1444/4 (1.811 m²), Flur 1, Flst. 79/1 (4.808 m²), Flur 1, Flst. 86/1 (7.361 m²) und in der Gemarkung Selzen, Flur 15, Flst. 411 (12.487 m²). Von der Gesamtfläche dieser Flurstücke in Höhe von 26.467 m² werden 25.495 m² für den externen Ausgleich in Anspruch genommen.

Die vertragliche Regelung wurde vom Erschließungsträger am 01.03.2016, vom Solarverband und der Unteren Naturschutzbehörde am 16.03.2016 unterzeichnet.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 A BAUGB

- Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens ein großkroniger oder zwei mittelkronige Laubbäume auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

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

- Für festgesetzte anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Unter Punkt C. HINWEISE, Kapitel „Empfehlung von Gehölzarten" sind beispielhaft Arten aufgeführt.

- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
  - LAUBBÄUME: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm in fachgen Pflanzungen auch Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm
  - OBSTBÄUME: Hochstamm, Stammhöhe 180 - 180 cm, Stammumfang 7 cm
  - STRÄUCHER: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

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

1. Bebauung: § 88 (1) Nr. 1 LBauO

1.1. DÄCHER § 88 (1) Nr. 1 LBauO

- Mit Ausnahme begrünter Dächer dürfen für die Dacheindeckung nur Materialien in geeigneter Farbgebung verwendet werden.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur solarwirksgnetrieben Energieerzeugung, wie Fotovolta Kollagen und solarthermische Anlagen.

1.2. FASSADEN § 88 (1) Nr. 1 LBauO

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder fein strukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein sowie Verkleidungen aus Holz oder Metall zu verwenden.

Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Vollpfarben.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten, ausgenommen Solarfassaden.

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

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Behelfsstraße, Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken einzufreien, wobei der Flächenanteil mit Nadelgehölzen 25 % nicht überschreiten darf.

Stellplätze, Wege, Garagenzufahrten, Hofflächen etc. sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. herzustellen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Belege vorwiegend werden müssen.

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

- Als Einfriedungen sind max. 2,00 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Drahtzäune oder Stahlmatzäune und lebende Hecken zu verwenden.

4. ANTENNEN/SATELLITENEMPFÄNGER / WERBEANLAGEN
§ 88 (1) NR. 6 + 11 BauGB

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne oder ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.
- Werbeanlagen an dem 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 Gesamtbaukörper nicht übersteigen.
- Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nachts nur während der Betriebs-Öffnungszeiten betrieben werden, um die Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Nachtfauna zu minimieren.

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 Beleuchtung die Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Straßen nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tag keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung entsteht.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

- Von- 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 dürfen nur mit Erlaubnis der zuständigen Fachbehörde verändert werden.

2. ENERGIEVERSORGUNG/MEDIEN

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrischer Energie und Medien versorgt sowie an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

3. ERDWÄRME

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

4. SCHUTZ DER VERN/ 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 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 die Ver- und Entsorgungsleitungen mit einem Schutzstreifen von 2,5 m Breite zu freihalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist jeglicher Überbauung und einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Auch muss dieser Schutzstreifen jederzeit zum Zweck von Reparatur-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein. Die genaue Lage der Leitung innerhalb der Straßen-/Wegefläche ist nicht bekannt.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen muss zwecks Abstimmung eine Kontaktaufnahme von Seiten des Bauherrn mit der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, 55294 Bodenheim, erfolgen.

6. WASSERVERSORGUNG

- Bei der Einschleifungsleitung ist die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerke, der Technischen Regeln der Arbeitsblätter W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserbetriebsgesetzen-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 § 62 (1) LWG zu beachten.
- Das Entwässerungskonzept wird vom Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) in Abstimmung mit der SGD Süd fertgelegt.

Der im Rahmen des Bauantrages zu erstellende Entwässerungsantrag ist mit dem ZAR abzustimmen und direkt bei dem ZAR einzureichen.

- Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) ist erlaubnisfrei. Für die geplante 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 den Grundstücken zu versickern, eine Ableitung in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Unter Berücksichtigung des anstehenden Baugrundes wird empfohlen, ein Gründungsdichten einzuhalten und die Keller wasserdicht auszubilden.

9. BAUZEILTIE GRUNDWASSERHALTUNG / HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE

- Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch stärkere Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserführenden Schichten hervorgerufen wird, ist 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 Ortskanalisation als Maximalwert ein dreijähriges Starkregenereignis angesetzt. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Stra-Sen/flächen zeitweise nicht vollständig ableiten kann und über die Straßenentwässerung hinaus auf die privaten Grundstücke zurück staut.

Dieser Sachverhalt ist sowohl bei der Gebäudeplanung als auch der Grundstücksausbildung und Ausführung Kellergeschosse und Sockelbereiche ausschließlich aller unterhalb des Erdgeschosses liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

11.BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

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

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 fachbei die Vorgaben der DIN 18.915 zu beachten.

14.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 dringend, Radonmessungen in der Bodenluft des Baugebietes oder Baugebietes, von einem qualifizierten Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Werden hierbei Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau hält Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) für unbedingt notwendig, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeitabstanen, insbesondere in Abhängigkeit von Witterungseinflüssen, sehr stark schwankt; Es wird deshalb auch empfohlen, Messungen an mehreren Stellen (7 Orte) durchzuführen.
- Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radonfreiheitsbrief" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden; Für weitere Informationen steht auch die Ra-don-Informationsstelle des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau, 55128 Mainz, Emy-Roeder-Str. 5, bittet darum, bei der Ergebnisse von Bodenmessungen, dort diese in einer tabellarischen Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

15.FREIANLAGEN

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

16.EINFREIUNGEN / ANPFLANZUNGEN

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 42 LNRG Rheinland-Pfalz von 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 Kleinteren auf Dieser Wanderungsmöglichkeiten zu bieten.
- Bei den Bepflanzung der Vorgartenstreifen 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 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 unveränderten Zustand zu erhalten und dürfen nur mit Erlaubnis der zuständigen Fachbehörde zu ändern.

OBSTBÄUME	
Acer campestre *)	- Feldahorn
Carpinus betulus *)	- Weißhahorn
Prunus cerasifera in Sorten	- Hauskirsche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus pubescens	- Flaumeiche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere
KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME	
Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer platt. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer platt. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Morus nigra	- Schwarze Maulbeere
Prunus domestica	- Zwetschge
Prunus cerasifera 'Beech Hill'	- Blirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
OBSTSÄULEN	
APFELSORTEN	
	- Baumanns Renette
	- Gravenstei Ottenburg
	- Goldparmäne
	- Rheinischer Bohnapfel
	- Winterrambour
BIRNENSORTEN	- Beech's Flaschenbirne
	- Conference
	- Dute Grise
	- Pastorenbirne
	- Grüne Rote Knotpaklersche
	- Grüne Schwarze Knotpaklersche
	- Hedelfinger Riesenkirsche
KIRSCHSORTEN	- Schmeiders Späte Knotpaklersche
	- Bühler Frühzwetschge
	- Hauszwetschge
ZWETSCHGENSORTEN	- Wangenheimer Frühzwetschge
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
Rhamnus catharticus	- Pegler-Kreuzdorn
Ribes alpinum 'Schmidt'	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Hecbenrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Taxus baccata *)	- Eibe

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes einschl. der aufgeführten Bebauungsplanänderung erfolgt aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
- Wasserhaushaltsgesetz (FlussG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl.I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.12.2008 (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. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 85 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Gesetz zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl I S. 1474);
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWeV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639);
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWaG) vom 24.11.1986 (GVBl. S. 366), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnatürschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283);
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.10. 2015 (GVBl. S. 350);
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245);
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127);
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127);
- Landeswaldbarrierefreigesetz für Rheinland-Pfalz (LWRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 193), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. S. 209);

ÜBERSICHTSPLAN