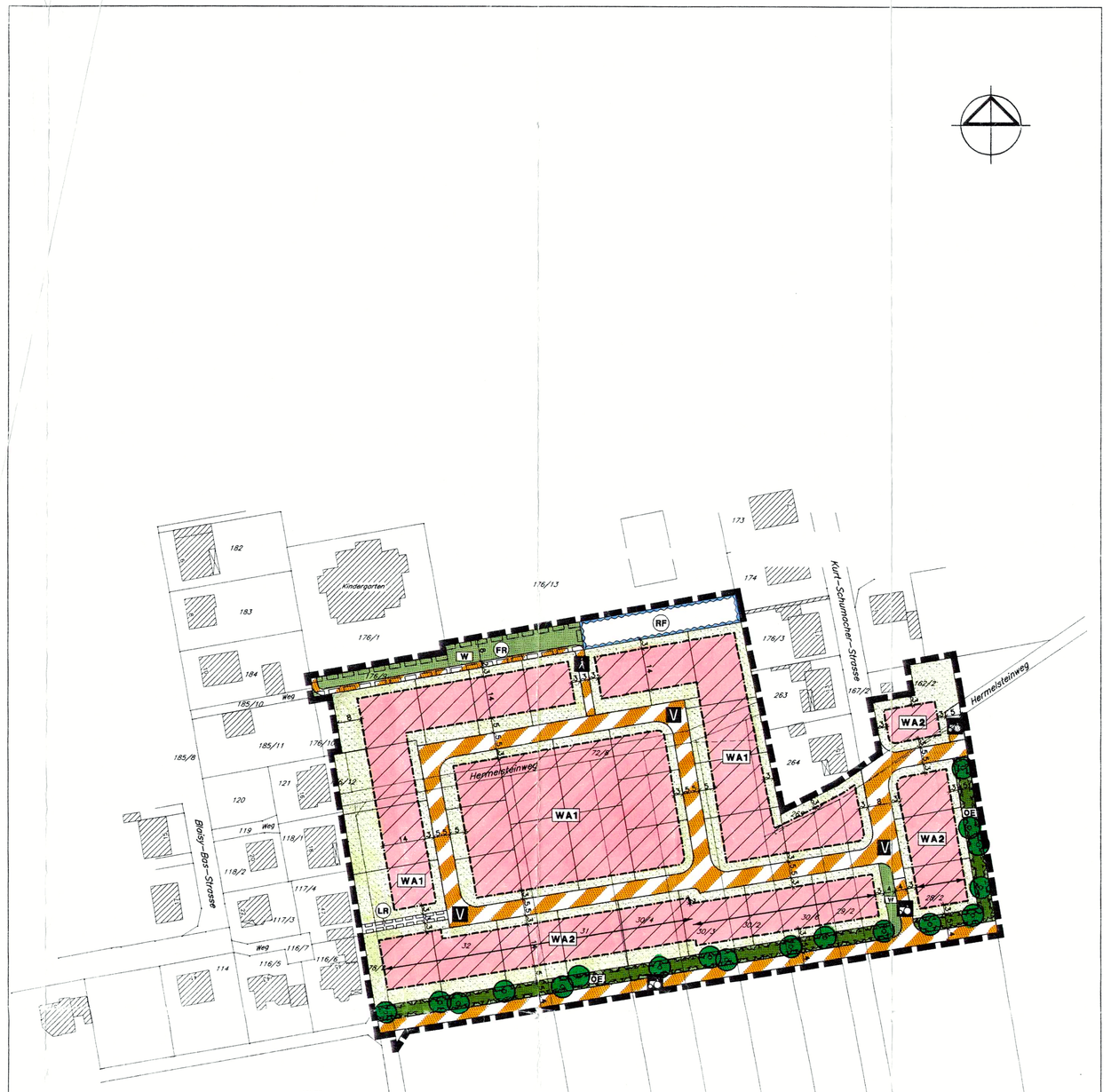
GEMEINDE UNDENHEIM

BAUGEBIET HINTER DER SCHULE

einschließlich 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 3. BA ORTSKERN–OST + NEUBAUGEBIET

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG § 17 LPflG



WA1	
0,3	(0,5)
I+D	o
ED	SD/PD 30–45°
TH=max. 4,0 m FH=max. 10,0 m	

WA2	
0,3	(0,5)
I+D	o
E	SD/PD 30–45°
TH=max. 4,0 m FH=max. 10,0 m	

LEGENDE

WA1	
0,3	(0,5)
I+D	o
ED	SD/PD 30–45°
TH=max. 4,0 m FH=max. 10,0 m	

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- 0,3 — MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
- (0,5) — MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFL.ZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
- I — MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- D — DACHGESCHOSS
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
- SD — ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
- PD — ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH
- E — NUR EINZEL–/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
- △ — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
- 30–45° — MINDEST– bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- TH — MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)
- FH — MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

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

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN 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
- (F) FUSSWEG
- (W) WIRTSCHAFTSWEG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:

- (ÖE) ORTSRANDEINGRÜNUNG
- (W) WIESE

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG:

- (RF) RETENTIONSFLÄCHE

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- (FR) FAHRRECHT ZU GUNSTEN DES BRANDSCHUTZES
- (LR) LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- VORHANDENE KATASTERGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- 77/1 FLURSTÜCKSNUMMER

SONSTIGE DARSTELLUNG

- GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

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

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

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Traufe und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden.
- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Ein zweites Vollgeschoss ist nur im Dachraum zulässig.

3. **HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB**

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück zugewendeten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) muss 0,20 – 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

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

- Die innerhalb der überbaubaren Flächen angegebene Firstrichtung ist für das Hauptdach und die Ausrichtung des Hauptbaukörpers bindend.

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

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis max. 25 m² Grundfläche und 35 m³ umbauten Raum erstellt werden. Außenhalbräume i.S. des § 2 (5) LBauO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. **GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

- Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindest-/Maximalwerte nicht unter- bzw. überschreiten.

BAUGRUNDSTÜCK	MINIMUM	MAXIMUM
Einzelhäuser	450 m²	600 m²
Doppelhaushälften	250 m²	300 m²

- Bei Eckgrundstücken ist eine Überschreitung der Maximalwerte um bis zu 20 % zulässig.
- Ein Einzelhaus i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbständig benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.
- Ein Doppelhaus i.S. der Festsetzung ist der Zusammenschluss von 2 Einzelhäusern unter Wegfall eines seitlichen Grenzabstandes.
- Reihenhäuser, die sich aus mehr als 2 Einzelhäusern unter Wegfall der seitlichen Grenzabstände zusammensetzen, sind nicht zulässig.

7. **BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

- Je Wohngebäude bzw. Gebäude (Einzelhaus) mit überwiegender Wohnnutzung sind maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.
- Bei Doppelhaushälften ist max. 1 eigenständige Wohneinheit (WE) zulässig.

8. **VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 6,00 m Breite zulässig.
- Bei Doppelhaushälften darf die Zufahrtsbreite max. 3,00 m betragen.

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

- Zur Deckung des ermittelten Ausgleichsdefizits werden die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die nach § 9 (1) Nr. 20 ausgewiesenen Ausgleichsflächen einschließlich der externen Ausgleichsmaßnahme entsprechend der nachfolgenden Aufteilung den ausgewiesenen Bauflächen als Ausgleichsmaßnahme nach § 9 (1a) BauGB wie folgt zugeordnet:

PRIVATE BAUFLÄCHEN	37,25 %
SONSTIGE FLÄCHEN	18,5 %

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

- Die nach § 9 (1) Nr. 25a festgesetzten Neuanpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Abgestorbene oder kümmernde Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode in gleicher Art und mit gleichwertiger Größe zu ersetzen.
- Die Anpflanzungen zur Entwicklung von Hecken- und Baumstrukturen sind bis zum Schluss der Gehölze jährlich einmal auszumähen und das Mähgut auf den Flächen als Mulch zu belassen.
- Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt **A.11.1 - 11.6** in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH-Urteil anerkannt).
- Die als **W** gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist mit einer krautreichen Wiesenmischung anzusäen. Zur Erhöhung des Kräuteranteils ist die **Wiese** jährlich zweimal zu mähen. Das Mähgut ist einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist unter Beachtung der ATV 138 auf den Grundstücken in Mulden über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Der Notüberlauf der Versickerungsmulden ist an den Mischwasserkanal anzuschließen. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Grundstücke am westlichen Rand des Baugebietes entlang der Bailey-Ami-Straße, Alte Bas-Straße und der Kurt-Schumacher-Straße. Hier ist das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt auf 0,5 l/s über Zisternen in den Mischwasserkanal einzuleiten.
- Das Niederschlagswasser der Straßenflächen ist so weit wie möglich in die Retentionsfläche am nördlichen Rand des Baugebietes einzuleiten und dort breitflächig zu versickern, die restliche Straßenentwässerung an den Mischwasserkanal anzuschließen.
- Die Retentionsfläche RF ist als Mulde zur Versickerung der Straßenentwässerung auszubilden und mit einer Gras-Kraut-Mischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen.

11. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Punkt **A.11.1 - 11.6** bei einer maximal zulässigen Abweichung von 2,00 m an den ausgewiesenen Standorten herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Die mit **OE** bezeichnete Ortsrandeingrünung ist als Zweireihige Baumpflanzung mit Heistern (Anteil 15 %) gemäß Punkt **A.11.3** und Sträuchern (Anteil 85 %) gemäß Punkt **A.11.4** im Raster von 1,20 x 1,20 m zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ist mind. ein großkroniger Laubbaum gemäß Punkt **A.11.1 - 11.3** zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln.

ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN

3 x v.	- 3 x verpflanzt
200/250	- Gehölzgrößen in Zentimeter
m.B.	- mit Ballen
m.Tb.	- mit Topfballen
1 St./ m²	- Anzahl der Pflanzen pro m²
2 St./ m	- Anzahl Heckenpflanzen pro m

11.1 EINZEL- + STRASSENBÄUME

Mindestgröße	- Hochstamm 3 x v. 14/16
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Wallnuss
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
etc.	

11.2 OBSTBÄUME

Mindestgröße	- Hochstämme 2 x v.
	- APFELSORTEN
	Baumanns Renette
	Bohnapfel
	Erbacher Mostapfel
	Landsberger Renette
	Oldenburger
	Ontaraapfel
	Rote Sternrenette
	Winterrambour
	- BIRNENSORTEN
	Boch Flaschenbirne
	Gellerts Birne
	Gute Graue
	Pastorenbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Stuttgarter Geißhirte
	Weilerer Mostbirne
	- KIRSCHSORTEN
	Büttner Rote Knorpelkirsche
	Große Prinzessin
	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger
	Schneiders Späte Knorpelkirsche
	- ZWETSCHGENSORTEN
	Bühler Frühzwetsche
	Hauszwetsche
	Wangenheimer
etc.	

11.3 EINGRÜNUNG - BAUMARTEN

Mindestgröße	- Heister 2 x v. 200/250
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
etc.	

11.4 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße	- Leich. Sträucher 1 x v. 70/90, 1 St./ m²
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliges Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hecken-rose
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wäs-rschneeball
etc.	

11.5 HECKENPFLANZEN

Mindestgröße	- 2 x v. 80/100, 2 St./m
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Ligustrum i.S.	- Ligustersarten
Taxus baccata	- Eibe
etc.	

11.6 KLETTERPFLANZEN

Mindestgröße	- 2 x v. m.B. oder m.Tb.
Clematis mont. Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera capriflium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. Vetchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Vitis i.S.	- Weinreben
Wisteria sinensis	- Blauregen
etc.	

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

1. **BEBAUUNG**

1.1 **Dächer**

- Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer und Pultdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern und bei traufseitig angebauten Garagen mit Pultdächern bei einer Mindestdachneigung von 20° hergestellt werden können.
- Flachdächer i.S. des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Neigung von 1,5 - 5 %.
- Der Traufüberstand muss einschließlich Dachrinne 0,30 - 0,90 m, der Ortgangüberstand 0,20 - 0,70 m betragen, ausgenommen Garagen, 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.
- Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben rot, rotbraun oder Naturschiefer verwendet werden, jedoch keine glänzenden oder reflektierenden Materialien, ausgenommen begrünte Flachdachgaragen.
- 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, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite bis max. 2,00 m zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mind. 1,00 m betragen.
- Die Summe der Breite von Dachflächenfenstern und Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf max. 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhäusern 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.

1.2 **Fassaden**

- 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, kein reines Weiß oder Vollton-farben.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungespitztem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierender Materialien und Keramikplatten.
- Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Glasflächen über 0,80 m Breite und 1,40 m Höhe sind so zu unterteilen, dass quadratische oder stehende Scheibenformate entstehen.

2. **FREIFLÄCHEN**

- 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 gemäß Punkt **A.11.4 + 11.5** einzurichten, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Die Nutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht erlaubt.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Bleschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. zu gestalten, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3. **EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN**

- Als Einfriedungen zu öffentlicher Flächen sind max. 1,50 m hohe Holzzäune, abgesetzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Einfriedungsmauern bis max. 1,20 m Höhe sind mit Verputz, unpolierten Naturstein, strukturiertem Schalbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.

4. **ANTENNEN, SATELLITENEMPFÄNGER + WERBEANLAGEN**

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne oder ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.

C. HINWEISE

1. **BODENDENKMALE**

- Funde müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind - am besten telefonisch - an das Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung weiterzuleiten.

2. **AUSBILDUNG KELLER**

- Unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten und der Verpflichtung zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden.

3. **FREIANLAGEN**

- Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkenntnar ist.
- Bei der Pflege von Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

4. **EINFRIEDUNGEN**

- 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 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen gem. der §§ 44-46 des NRG Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.

5. **ABFALLWIRTSCHAFT**

- Für das gesamte Baugebiet wird empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen, um das Abfallaufkommen zu reduzieren.

6. **OBERBODEN**

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

7. **ZISTERNEN**

- Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Die Zisternen sind unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes zu errichten.
- Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mind. 3 m³ und das Rückhaltevolumen 27,5 l/m² horizontal projizierte Dachfläche, mind. jedoch 3 m³ beträgt. Der Notüberlauf ist auf dem Grundstück über eine Erdmulde zu versickern.
- Die Zisternen sind mit einer Pumpe auszustatten, mit der einerseits das Brauchwasser genutzt und andererseits das Überschusswasser gedrosselt über eine Niveauschaltung abgegeben wird, um den Retenkanal freizuhalten.
- Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 ausgeführt wird und eine strikte Trennung der Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Die Planung der Brauchwasserleitung innerhalb des Gebäudes ist vor der Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der VG Nierstein-Oppenheim anzuzeigen.

8. **STARKNIEDERSCHLÄGE**

- Für die Region des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes wird für die Bemessung der Ortskanalisation als Maximalwert ein 1jähriges Starkregenereignis angesetzt.

  Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das hierbei anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig ablaufen kann und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut.

9. **DRAINAGEN**

- Das Drainagewasser ist in die Zisterne einzuleiten, eine Ableitung in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Alternativ sind die Keller wasserdicht auszubilden.

10. **SCHUTZ DER VERSORGUNGSLEITUNGEN**

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Versorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 sind zu beachten.

11. **WASSERVERSORGUNG**

- Bei der Erschließungsplanung sind die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (7/1978) und W 331 (2/1983) des DVGW-Regelwerkes sowie § 7 LBauO Rheinland-Pfalz zu beachten.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), mit Berichtigungen vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert am 14.06.1994 (GVBl. S. 280).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 3 des Landesgesetzes zur Durchführung des § 14a des Bundesbesoldungsgesetzes vom 09.11.1999 (GVBl. S. 395).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert am 05.10.1990 (GVBl. S. 277).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert am 05.04.1995 (GVBl. S.69.)

VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

   Der Gemeinderat der Gemeinde UNDENHEIM hat am 28.08.01 **gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.**

2. **BÜRGERBETEILIGUNG**

   Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 10.03.01 **die Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung.**

3. **ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

   Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 14.03.01 **bis** 13.04.01 **beteiligt.**

4. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

   Der Gemeinderat der Gemeinde UNDENHEIM hat am 28.03.01 **die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom** 10.05.01 **bis einschließlich** 15.06.01

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

   Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.09.01 **die eingegangenen Anregungen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (2) BauGB geprüft.**

6. **SATZUNGSBESCHLUSS**

   Der Gemeinderat der Gemeinde Undenheim hat in seiner Sitzung am 27.09.01 **den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.**

7. **AUSFERTIGUNG**

   Ausgefertigt:

   UNDENHEIM, den 5.10.01

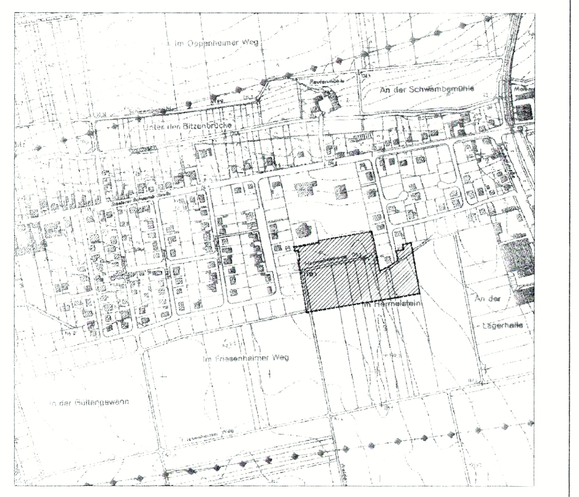
   Gemeinde UNDENHEIM

   SITTEL
   Ortsbürgermeister

8. **INKRAFTTRETEN**

   Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 6.10.01 **tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.**

ÜBERSICHTSPLAN



1. Ausfertigung

GEMEINDE UNDENHEIM

BAUGEBIET HINTER DER SCHULE

einschließlich 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 3. BA ORTSKERN–OST + NEUBAUGEBIET

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJEKT–NR.	:	01.51
	PLAN–NR.	:	(CAD–2) 03
LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG § 17 LPflG	MASSTAB	:	1 : 1000
	DATUM	:	26.09.2001
	GRÖSSE	:	120x75
GP	BEARBEITER	:	MM/HM

PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL
ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV–FREYTAG–STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05