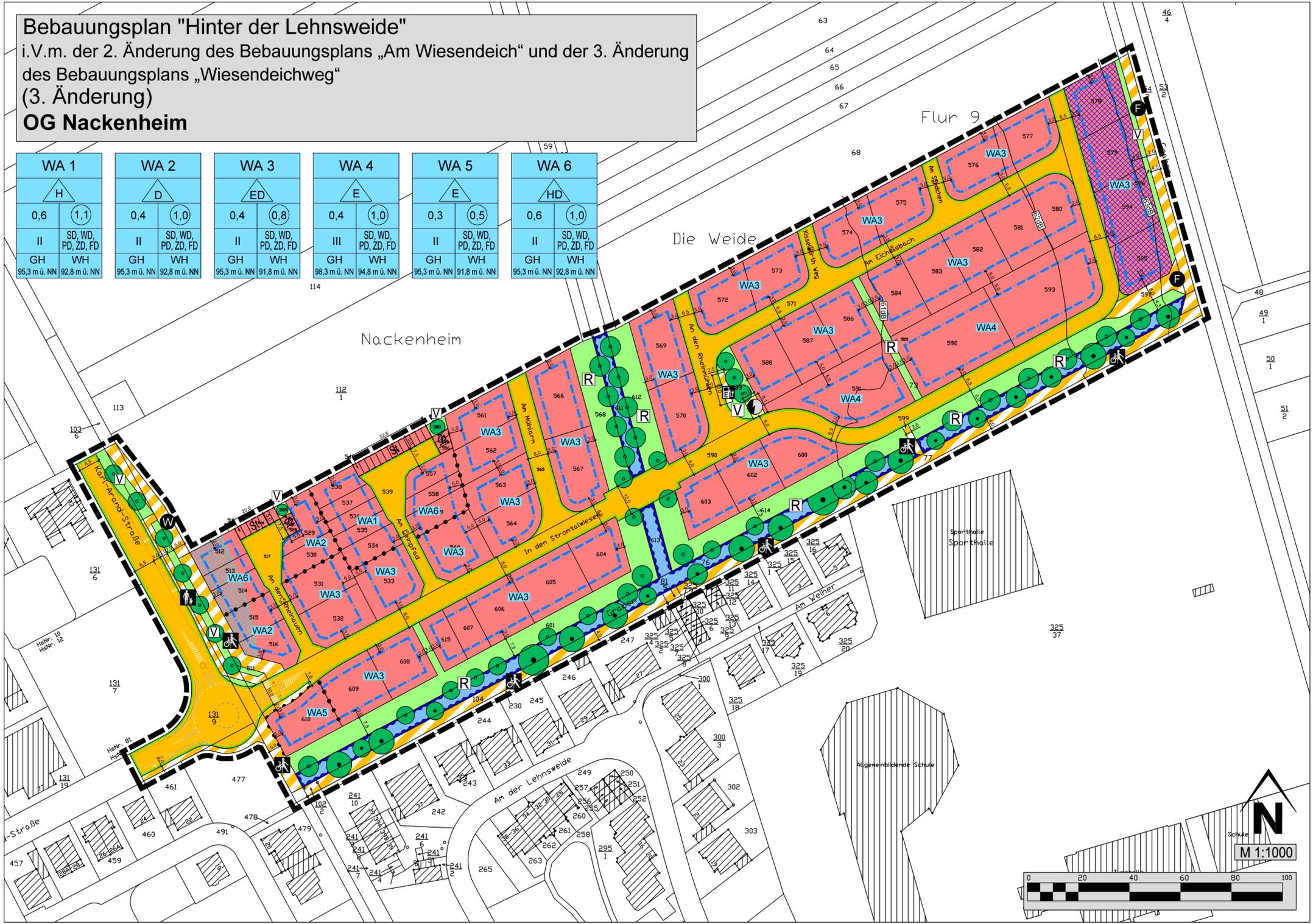


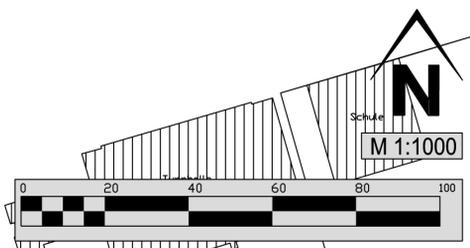
**Bebauungsplan "Hinter der Lehnswiede"**  
i.V.m. der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Wiesendeich“ und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wiesendeichweg“  
**(3. Änderung)**  
**OG Nackenheim**

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6
0,6 (1,1)	0,4 (1,0)	0,4 (0,8)	0,4 (1,0)	0,3 (0,5)	0,6 (1,0)
II SD, WD, PD, ZD, FD	II SD, WD, PD, ZD, FD	II SD, WD, PD, ZD, FD	III SD, WD, PD, ZD, FD	II SD, WD, PD, ZD, FD	II SD, WD, PD, ZD, FD
GH 95,3 m ü. NN WH 92,8 m ü. NN	GH 95,3 m ü. NN WH 92,8 m ü. NN	GH 95,3 m ü. NN WH 91,8 m ü. NN	GH 98,3 m ü. NN WH 94,8 m ü. NN	GH 95,3 m ü. NN WH 91,8 m ü. NN	GH 95,3 m ü. NN WH 92,8 m ü. NN



**Legende Bauungsplan**

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Nutzungsschablone (Angaben nur beispielhaft)  
z.B.
- |  |      |   |
|--|------|---|
|  | WA 4 | Art der baul. Nutzung mit Nummerierung der Nutzungsbereiche |
|  | E    | Hausformen  |
|  | 0,4  | Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)          |
|  | III  | Anzahl der Vollgeschosse / zulässige Dachformen             |
|  | GH   | max. Gebäudehöhe (GH) / max. Wandhöhe (WH)                  |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
    - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
    - z.B. (1,0) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
    - z.B. GH=95,2 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in m über Normal Null (NN)
    - z.B. WH=92,8 m Wandhöhe (WH) als Höchstmaß in m über Normal Null (NN)
    - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - nur Einzelhäuser zulässig
    - nur Doppelhäuser zulässig
    - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - nur Hausgruppen zulässig
    - nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg
    - Zweckbestimmung: Gehweg
    - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
    - Zweckbestimmung: Fahrweg
    - Zweckbestimmung: Ladestation
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
    - Fläche für Versorgungsanlagen
    - Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Öffentliche Grünflächen
    - Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
    - Zweckbestimmung: Retentionsraum



**Verfahrensdaten**

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Retentionsraum

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Weitere Planzeichen

Maßgeblicher Außenlärmpegel als Grundlage für die Ausbildung / Bemessung der Schalldämmmaße der Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume (s. textliche Festsetzung Ziffer 1.11.1.1) gemäß Karte A08 des Schalltechnischen Gutachtens

Fläche mit verbindlicher Vorgabe für den Einbau von schalldämmten Lüftungen in Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (s. textliche Festsetzung Ziffer 1.11.1.2) gemäß Karte A08 des Schalltechnischen Gutachtens

Fläche mit verbindlicher Grundrissorientierung (s. textliche Festsetzung Ziffer 1.11.1.3) gemäß Karte A08 des Schalltechnischen Gutachtens

Maßzahlen (Angabe in Meter)

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte: \_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: \_\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Beschluss über das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss durch den Orts Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_\_

Nackenheim, den \_\_\_\_\_

Dienstsigel: \_\_\_\_\_  
Adler  
(Ortsbürgermeister)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, einschließlich textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

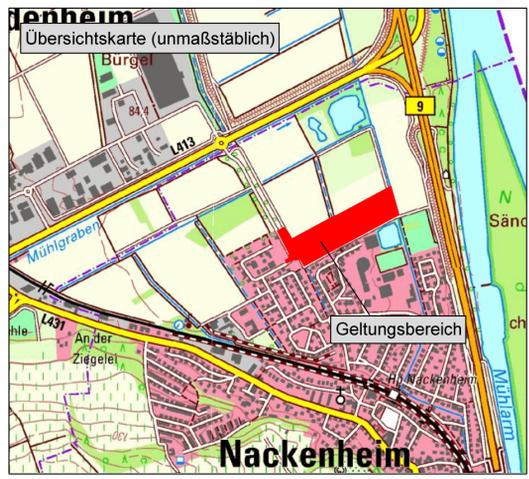
Nackenheim, den \_\_\_\_\_

Dienstsigel: \_\_\_\_\_  
Adler  
(Ortsbürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 und Inkrafttreten des Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_

Nackenheim, den \_\_\_\_\_

Dienstsigel: \_\_\_\_\_  
Adler  
(Ortsbürgermeister)



Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Offenlage in der Zeit vom 07.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025

**Bauleitplanung**

Auftraggeber: **Ortsgemeinde Nackenheim**  
Carl Zuckmayer Platz 1  
55299 Nackenheim  
Tel.: 06135 - 5625

Messung gezeichnet 27.09.2024 bk  
Projekt Nr. 2025/24  
geprüft

Bebauungsplan "Hinter der Lehnswiede" i.V.m. der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Wiesendeich“ und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wiesendeichweg“ - (3. Änderung)  
Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Unterlage LP 3  
Blatt-Nr. 1

Entwurfsbearbeitung:  
Ingenieur- Landschaftsarchitekten - Raum- und Umweltingenieur  
**DÖRHÖFER & PARTNER**

bearbeitet \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_  
gezeichnet \_\_\_\_\_  
geprüft \_\_\_\_\_

Maßstab: 1 : 1000

Stand der Bearbeitung: 14.03.2025

Veröffentlichungsexemplar gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB  
Offenlage in der Zeit vom 07.04.2025  
bis einschließlich 09.05.2025



**BEBAUUNGSPLAN**  
**‘HINTER DER LEHNSWEIDE` I.V.M.**  
**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**  
**„AM WIESENDEICH“ UND**  
**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**  
**„WIESENDEICHWEG“**  
**3. ÄNDERUNG**  
**Ortsgemeinde Nackenheim**

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**BEBAUUNGSPLANTEXT**

Stand: 25.03.2025

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB  
Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite</b>
<b>I. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	10
<b>III. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN /     NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE .....</b>	<b>13</b>
<b>(§ 9 ABS. 6 UND ABS. 6A BAUGB) .....</b>	<b>13</b>
<b>IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>15</b>
<b>V. VERFAHRENSVERMERK .....</b>	<b>23</b>



INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)

internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft getreten gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser Verordnung am 01.08.2023
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

**Die Bestandteile der 3. Änderung werden nachstehend aufgeführt.**

**ÄNDERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN IN DER PLANZEICHNUNG (siehe auch gesonderter Planausdruck)**

**1. Maß der baulichen Nutzung**

**Änderung der Nutzungsschablone für das Teilgebiet WA 1**

	bisher	Festsetzung 2. Änderung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	1,0	1,1

(nähere Erläuterungen s. Kap. 1 und 4.1 der Begründung).

**Änderung der Nutzungsschablone für das Teilgebiet WA 6**

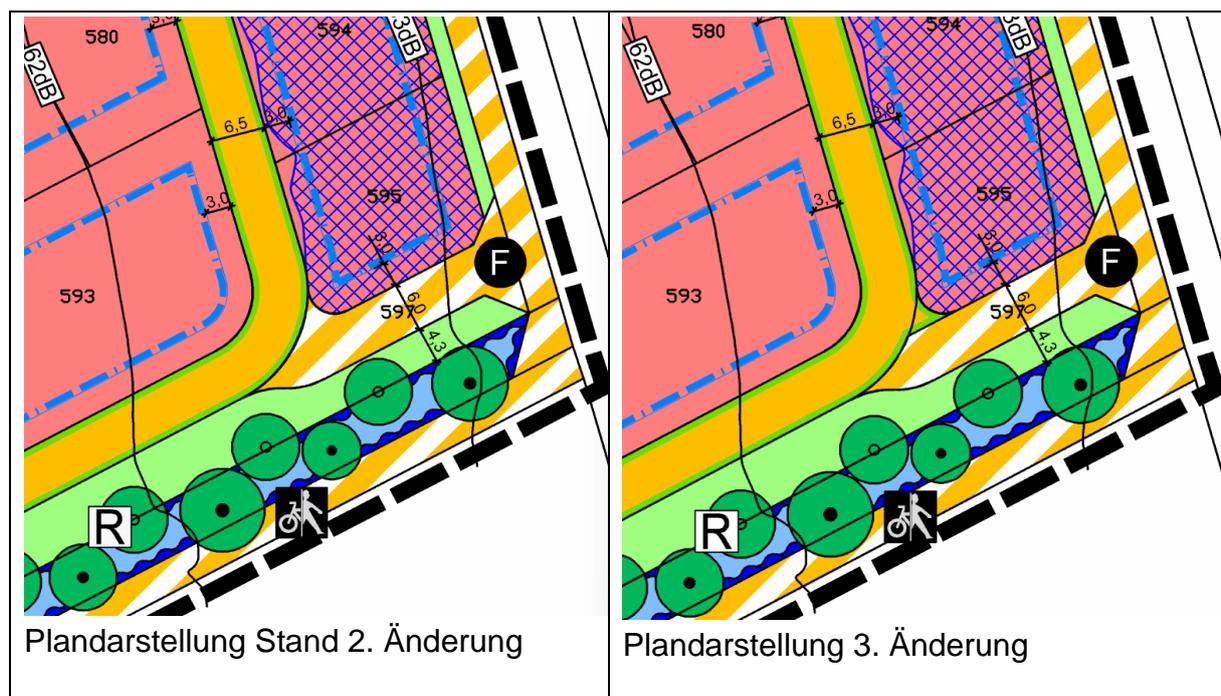
	bisher	Festsetzung 2. Änderung
Grundflächenzahl	0,4	0,6

(nähere Erläuterungen s. Kap. 1 und 4.1 der Begründung).

**2. Verkehrsflächen**

**Änderung der Abgrenzung zwischen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fahrweg“**

Umwandlung einer kleinen Fläche vor der Einfahrt von Flurstück Nr. 595 von Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fahrweg“ in Straßenverkehrsfläche



## **ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung** gelten künftig folgende **textliche Festsetzungen im Plangebiet:**

**Die Bestandteile der vorliegenden 3. Änderung sind durch Kursivdruck, Fettdruck und Rahmen hervorgehoben.**

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB)

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)  
(siehe Plandarstellung).

**WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 1 Wohngebäude

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem WA ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

1.2.1 Grundflächenzahl, Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

1.2.2 Geschossflächenzahl, Größe der Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)  
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO für jedes Baufenster (in Meter über Normal Null) festgesetzt.

1.2.3.1 Gebäudehöhe (GH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe / (GH - höchster Punkt des Baukörpers) ist der senkrechte Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

Dies ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie).

Bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) gilt die in der Plandarstellung angegebene Gebäudehöhe nicht. Als maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern gilt die in der Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone angegebene Wandhöhe zuzüglich eines Zuschlags von 30cm einschließlich der Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).

Sofern bei Flachdächern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, so gelten die dazu in Ziffer 1.2.3.2 getroffenen Festsetzungen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen, bspw. durch Werbeanlagen, Mobilfunkanlagen, Satellitenanlagen und Photovoltaikanlagen ist (auch auf anderen baulichen Anlagen des jeweiligen Grundstückes) unzulässig.

#### 1.2.3.2 Wandhöhe (WH)

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).*

Die Wandhöhe (WH) ist der senkrechte Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem (fiktiven oder realen) Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern die Trauflinie, bei Pultdächern die Trauflinie (niedrigere Seite) und die Firstlinie (höhere Seite). Bei Pultdächern kann die höhere Seite (Firstlinie) die festgesetzte Wandhöhe um 30cm überschreiten.

Für Dachaufbauten wie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser gelten die Beschränkungen der Wandhöhen nicht.

Ausnahme von den festgesetzten Wandhöhen:

Bei Gebäuden, bei denen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, darf die Gesamt-Wandhöhe die festgesetzte maximale Gebäudehöhe betragen, sofern sie um mindestens 2,0 m von der darunter liegenden Außenwand zurücktritt. Dies gilt auch für die gemeinsame Grenze zwischen Doppelhaushälften, jedoch nicht für den Bereich, für den sichergestellt ist, dass beidseitig ein Staffelgeschoss angebaut wird.

#### 1.2.4 Höhe der Garagen und Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe von Garagen ist die Höhe der nächstliegenden Randbegrenzung der Erschließungsstraße.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gemäß § 2 Abs. 6 LBauO wird das Niveau der angrenzenden Straße als Bezugspunkt herangezogen.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie hin)

#### 1.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).*

### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

#### 1.3.1 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).*

Es sind, gemäß Ziffer 1.3.1 bzw. der Darstellung in der Nutzungsschablone im Plan, Einzelhäuser, Einzel- oder Doppelhäuser, Hausgruppen und Doppelhäuser oder Hausgruppen in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

### 1.3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Dabei wird aber – gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO - die Außenwandlänge bei Einzelhäusern der Bereiche WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 auf maximal 20 m und bei Doppelhaushälften auf maximal 13,50 m beschränkt.

Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen dürfen ggf. auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände unterschritten und bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen der Verkehrsanlagen herangebaut werden.

## 1.4 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

### 1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern im Bereich WA 3 beträgt 320 m<sup>2</sup>.

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern im Bereich WA 4 beträgt 700 m<sup>2</sup>.

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 210 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälften-Grundstück.

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke einer Hausgruppe beträgt 110 m<sup>2</sup> je Reihenhaus-Grundstück.

### 1.4.2 Höchstgröße der Baugrundstücke

Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern im Bereich WA 3 beträgt 600 m<sup>2</sup>.

Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern im Bereich WA 4 beträgt 1.200 m<sup>2</sup>.

Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälften-Grundstück.

Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke einer Hausgruppe beträgt 280 m<sup>2</sup> je Reihenhaus-Grundstück.

## 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Diese müssen dann jedoch einen Mindestabstand (sowie einen seitlichen Mindestabstand) von 3,0 m einhalten zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

**Die Mindestabstände gelten nicht für Mülleinhausungen.**

(redaktionelle Klarstellung der bestehenden Festsetzung ohne Änderung des beabsichtigten Sinngehaltes)

1.5.2 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie **der Einfahrt**.  
(redaktionelle Klarstellung der bestehenden Festsetzung ohne Änderung des beabsichtigten Sinngehaltes)

Für die Errichtung von Garagen sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die Breite der gesamten oberirdischen Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m.
- Der Abstand zwischen Garagen-Einfahrt und die der Einfahrt vorgelagerten Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.

Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports). Diese müssen lediglich einen Abstand zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) von mindestens 1,0 m einhalten.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu allen öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.

## **1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### **1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus in den Bereichen WA 3 und WA 5 zulässig.

Es sind 8 Wohneinheiten pro Einzelhaus im Bereich WA 4 zulässig.

Es ist 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Es ist 1 Wohneinheit pro Haus einer Hausgruppe zulässig.

## **1.7. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **1.7.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **1.7.1.1. Zweckbestimmung Retentionsraum**

Die Flächen sind für eine breitflächige Versickerung als flache Gräben bzw. Mulden mit möglichst geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch eine fachgerechte Ansaat mit gebietsheimischem standortgerechten Regio-Saatgut zu begrünen. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten ist sicherzustellen. Die notwendigen Abstände der Muldensohle zum Grundwasser sind einzuhalten. Die Retentionsmulden dürfen nicht unterbaut werden.

## **1.8. Flächen für die Wasserwirtschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

### **1.8.1. Die Entwässerungsgräben sind – gemäß den Ergebnissen des wasserrechtlichen Verfahrens und den Vorgaben und Auflagen aus dem entsprechenden Genehmigungsbescheid – als naturnahes Gewässer mit geschwungenem Verlauf, möglichst flach geneigten, fachgerecht zu begrünenden Böschungen sowie biotop- und standortgerechten Randbereichen herzustellen und zu unterhalten.**

## **1.9. Sonstige Anpflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **1.9.1. Anpflanzung von Straßenbäumen**

Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Mindestqualität der Bäume:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Regelungen zu Baumscheiben sind entfallen, da keine Pflanzungen in Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

**a) Bäume****Bäume I. Ordnung**

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
*Fraxinus excelsior* – Esche  
Juglans regia - Walnuss  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Salix alba - Silber-Weide  
Salix fragilis - Bruch-Weide  
Salix x rubens - Fahl-Weide  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Ulmus carpinifolia - Feldulme

**Bäume II. Ordnung**

Acer campestre - Feldahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Betula pendula - Sandbirke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Populus tremula - Espe  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus pyraeaster - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus domestica - Speierling  
Sorbus torminalis – Elsbeere

**b) Landschaftssträucher**

Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Waldhasel  
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Hippophae rhamnoides - Sanddorn  
Ligustrum vulgare - Rainweide  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus mahaleb – Weichselkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Ribes alpinum - Johannisbeere  
Rosa arvensis - Feldrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle  
Salix cinerea - Grau-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball

**1.10. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

1.10.1. Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Erschließungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen. Bei einem Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

**1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.11.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Zur Umsetzung des Schallschutzkonzepts in den Bebauungsplan gelten folgende textlichen Festsetzungen:

#### 1.11.1.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

#### 1.11.1.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq 50$  dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

#### 1.11.1.3 Grundrissorientierung

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind an den Fassaden Grundrissorientierungen in der Art vorzunehmen, dass sich an diesen Fassaden im 1. und 2. Obergeschoss keine offenbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' befinden. In diesen Bereichen können bspw. Bäder, Kochküchen, Flure, Abstellräume entstehen. Die Belichtung schutzwürdiger Aufenthaltsräume durch feststehende, nicht offenbare Glaselemente ist möglich. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

### **1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder sonstiger Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungfläche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes  
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

### **2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)**

#### **2.1.1 Dächer Hauptgebäude**

2.1.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD), Pultdächer (PD), gegeneinander versetzte Pultdächer (die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Pultdachteile müssen jedoch mindestens 0,80 m und höchstens 1,80 m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen) sowie begrünte Flachdächer (FD).

2.1.1.2 Die Dachneigung geneigter Dächer muss mindestens 25° (Altgrad) betragen. Bei Flachdächern darf die zulässige Neigung 0° bis 7° betragen. Flachdächer sind nur mit einem begrünten Anteil von mindestens 80% zulässig.

Auch bei Gebäuden, bei denen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss (mind. 2,0 m von darunterliegenden Außenwänden zurückgesetzt) mit Flachdach ausgebildet ist, ist dieses nur mit einem begrünten Anteil von mindestens 80% zulässig.

2.1.1.3 Metaldächer sind nicht zulässig.

2.1.1.4 Zur Dacheindeckung bei geneigten Dächern dürfen nur kleinformatige Elemente mit einer Decklänge von höchstens 50 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in braunen, rotbraunen oder ziegelroten sowie grau-/anthrazit-/schieferfarbenen Farbtönen verwendet werden.

Ausgeschlossen sind glasierte, glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

2.1.1.5 Gauben sind nur als Giebelgauben (Satteldachgaube) bis zu einer Breite (gemessen am Fußpunkt; bzw. an der Traufe) von 2,50 m zulässig. Der Abstand zwischen Gauben und Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite) bzw. Nachbarhaus muss mindestens 1,50 m betragen.

Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Gaubenfirst muss mindestens 0,50 m betragen.

Die Gesamtbreite der Gauben darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.

2.1.1.6 Der Abstand zwischen Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern zur Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen.

Der First von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern muss mindestens 0,50 m tiefer an den Hauptfirst der Dachfläche anschließen.

Die Gesamtbreite der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.

2.1.1.7 Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie für Zwerchhäuser.

#### **2.1.2 Kniestock**

2.1.2.1 Kniestöcke sind innerhalb der festgesetzten Wandhöhe bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Als Höhe des Kniestocks gilt das Maß zwischen Oberkante Rohbaufußboden und Oberkante Dachhaut, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenkante.

## **2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

- 2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.
- 2.2.2 Hiervon ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 7°), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.

## **2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen, Geräte- bzw. Gartenhäuschen sowie Einfriedungen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunstrasenmaterialien anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

## **2.4 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.4.1 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Bestimmungen des § 42 Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
- 2.4.2 Einfriedungen und Stützmauern der Vorgartenbereiche, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (nicht an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) grenzen, sind
- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m,
  - als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % sowie
  - als Hecken oder sonstige Pflanzungen, sofern die Vorgaben gemäß Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden,
- zulässig.
- 2.4.3 Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).
- 2.4.4 Bezugspunkt für die Höhen ist jeweils die Oberkante einer der Einfriedung folgenden Randbefestigung einer Wege- oder Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche. Falls eine solche Fläche nicht angrenzt, so gilt als Bezugspunkt die jeweilige Höhe des natürlichen Geländes im Bereich des jeweiligen Einfriedungsabschnittes. Die jeweils festgesetzte Höhe darf an keiner Stelle überschritten werden.

## **2.5 Werbeanlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

- 2.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.5.2 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.5.3 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.5.4 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. `Skybeamer` o.ä. sind unzulässig.

### III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

(§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

#### 1. Wasserrechtliche Vorgaben – Beschränkungen aufgrund der Lage in einem potenziell überschwemmungsgefährdeten Gebiet

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb des Überschwemmungsgebietes, aber in einem Gebiet, in dem gemäß der Hochwassergefahrenkarte „HQ Extrem“ [<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/8662/>] im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG seltene Hochwasserereignisse denkbar sind - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignisse, die im statistischen Mittel viel seltener als alle 100 Jahre auftreten).

Die Fläche wird daher als Hochwasser-Risikogebiet im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

Zwar befindet sich das Plangebiet und seine weitere Umgebung in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Ein absoluter Hochwasserschutz ist jedoch nicht möglich. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Dies kann zu einer Überflutung des Planungsbereiches führen. Im Hochwasserfall besteht für Grundstückseigentümer kein Schadensersatzanspruch und kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen.

Zudem ist insbesondere bei länger anhaltenden Hochwasserständen mit hochanstehendem Grundwasser bzw. Druckwasser zu rechnen

Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

Weitere Hinweise dazu:

- <https://hochwassermanagement.rlpumwelt.de/servlet/is/176957/>
- Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: BMUB, 7. Auflage, Berlin, August 2016); [https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018-12\\_Hochwasserschutzfibel\\_8.Auflage.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018-12_Hochwasserschutzfibel_8.Auflage.pdf)
- Informationen zur Ausdehnung des HQ extrem sowie zu der zu erwartenden Überflutungshöhe sind der Internetplattform [www.hochwasserrisikomanagement.rlp.de](http://www.hochwasserrisikomanagement.rlp.de) (Wie hoch ist unser Risiko?/Hochwassergefahren- und Risikokarten) zu entnehmen, wobei das HQ extrem grundsätzlich auch überschritten werden kann.
- Genauere Angaben zur Höhe des zu erwartenden Wasserstands im Falle eines HQ extrem können bei Bedarf bei der Oberen Wasserbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kleine Langgasse 3, 55116 Mainz, Tel. 06131/2397-0) erfragt werden.

### **3. Wasserrechtliche Vorgaben – Beschränkungen im Randbereich der Gewässer III. Ordnung**

Zu den im Geltungsbereich vorhandenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) hin sind die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen in einem Abstand von 10 m ab der Uferlinie des Gewässers gemäß § 36 WHG i. V. m. § 31 Abs. 1 LWG genehmigungsbedürftig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde. Bei Gebäuden, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, entscheidet gemäß § 31 Abs. 4 LWG die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde; die Erteilung der Genehmigung erfolgt jeweils im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde.

### **4. Lage in einem Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 35.967 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiet "Rheinheinisches Rheingebiet", das von Worms bis Bingen reicht. Schutzzweck des LSG ist nach § 3 der Verordnung vom 17.03.1977 (veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S. 227)

- *"die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren, die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen;*
- *die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft;*
- *die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt".*

§ 4 der Verordnung enthält einen umfangreichen Katalog von Maßnahmen und Handlungen, die ohne Genehmigung der Naturschutzbehörde verboten sind. Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden, von der Schutzverordnung ausgenommen.

## **IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Gewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Bei Einleitung in das Gewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser ist gedrosselt über einen Rückhalteraum, der für ein 20-jährliches Regenereignis bemessen ist, einzuleiten.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist dieselbe Jährlichkeit anzuwenden.

Zu beachten ist bei der Versickerung der o.g. mittlere höchste Grundwasserstand, der anhand der langjährigen Messergebnisse der Grundwassermessstelle 2140 hier mit 83,40 mNN angenommen werden kann. Somit dürfen Mulden- und Rigolensohle unter Beachtung des 1 m Mindestabstandes nicht tiefer als 84,40 mNN zu liegen kommen. Das gilt sowohl für Sickeranlagen für den öffentlichen als auch den privaten Bereich.

### **2. Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich muss sich jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich vor naturbedingten Beeinträchtigungen und Schäden, bspw. durch Überflutungen o. ä., schützen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage des Plangebietes keine besondere Gefahr von Überflutungen erkennbar. Dennoch wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließendem Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Dies betrifft im Plangebiet insbesondere die westlichen Ränder der westlichen Baugrundstücke. Dort sollten ggf. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servelet/is/8892/>.

### **3. Gewässerschutzstreifen**

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG) der eigenständigen Genehmigung. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Untere Wasserbehörde. Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind. Hierzu zählen beispielsweise Erdauffüllungen/Erdwälle, Zäune/Mauern, Garagen/ Carports, Gartenhäuschen/ Nebengebäude, Brücken/Furten/Verrohrungen, Wege- und Straßenbaumaßnahmen, Versorgungsleitungen etc.

### **4. Nutzung von Niederschlagswasser**

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (VN) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswasser (VR) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina:  $Verf. = VN + VR$ .

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Wirtschaftsbetrieb Mainz bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### **5. Bauzeitliche Grundwasserhaltung**

Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen.

### **6. Schutz vor Grundwasser und Staunässe**

Es wird dringend empfohlen, die Gebäudegründungen und evtl. Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

## **7. Löschwasserversorgung**

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde bzw. 800 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter und darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt / Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Bei einem Brandfall kann die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die o. g. Löschwasserentnahmemenge kann über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt umfasst und der Netzdruck nicht unter 1,5 bar abfallen sollte.

## **8. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen**

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

## **9. Nutzung von Erdwärme**

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

Laut geo-technischem Bericht sind gespannte Grundwasserverhältnisse im Plangebiet nicht ausgeschlossen; dies ist entsprechend zu beachten.

**10. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.

Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

**11. Beachtung der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens**

Das schalltechnische Gutachten wird als Anlage der Begründung beigelegt.

**12. Bodenschutz, Bodenverwertung**

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, in denen dann auch der landwirtschaftliche Nutzen nachgewiesen werden muss. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken als auch für die Verwendung von durchwurzelbaren Auffüllungen sind sowohl die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) als auch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

**13. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften**

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

#### **14. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

#### **15. Wasserversorgung**

Die WVR Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (Bodenheim / Guntersblum) versorgt das Plangebiet mit Wasser.

Sollte ein höherer Wasserdruck als der vom Träger vorgehaltene gewünscht werden, wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988, Teil 5, empfohlen (dafür herrscht ebenfalls eine Anzeigepflicht gegenüber dem Wasserversorgungsträger). Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen.

#### **16. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

#### **17. Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Es wurde bereits im Vorfeld eine „Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen“ von dem Büro „Uxo Pro Consult GmbH“ erstellt. Seitens der Untersuchung ergaben sich keine Verdachtsflächen für eine Kontamination durch Kampfmittel. Gemäß der Untersuchung sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Sollte jedoch dennoch ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde Bodenheim die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

#### **18. Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte>]

radonprognose.html] ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / cbm) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke  $\geq 20$  cm);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen, Radonfolie) bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen
4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
5. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
6. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten);
7. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschränken unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine

durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung;
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de), Telefon: 06131/6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: [http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/meta/erlaeuterungen.pdf](http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf).

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de), Telefon: 06131/9254-0).

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

### **19. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen**

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, "*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen*"; zulässig sind allenfalls "*schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*".

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven" Jahreszeit (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

## **20. Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut**

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern.

## **21. Hinweise für Aufstellung und Montage von Transformatoren**

3.1.1. Transformatoren, in denen sich flüssige wassergefährdende Stoffe befinden, müssen nach Maßgabe des § 18 AwSV über eine flüssigkeitsundurchlässige Rückhalteeinrichtung verfügen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens dem Volumen entsprechen, das bei Betriebsstörungen bis zum Wirksamwerden geeigneter Sicherheitsvorkehrungen freigesetzt werden kann. Die Trafostation befindet sich zudem in einem durch Starkregen gefährdetem Bereich. Das Gelände kann bei Starkregen durch wild abfließendes Wasser oder/und über das Ufer getretene Gewässer potenziell überflutet werden. Aufgrund der Gefahren durch Starkregen sollte entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge getroffen werden, insbesondere durch eine dem Risiko angepasste Bauweise. Nähere Auskünfte zur Sturzflutgefahr können dem Internetauftritt des Landesamtes für Umwelt Mainz entnommen werden, sie sollte bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt werden und dementsprechend den Hinweisen hinzugefügt werden.

3.1.2. Sofern mit der Errichtung der Trafostation eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe erfolgt, sind die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu erfüllen. Ggf. ist dies der Unteren Wasserbehörde gem. § 65 LWG i.V.m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen.

3.1.3. Wir, bitten, sofern wassergefährdende Stoffe in der Trafostation verwendet werden sollten, dies in den Hinweisen der textlichen Festsetzung darzulegen einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Hochwasservorsorge/Vorsorge bei Sturzflutgefahr.

3.2. Sofern keine wassergefährdenden Stoffe Verwendung finden sollten, sollte dies in der Begründung mitaufgeführt bzw. klagestellt werden.

3.3. Das Bauvorhaben befindet sich des Weiteren in einem Risikogebiet im Sinne des § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Das Gelände kann von einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) oder bei Extremereignissen überflutet werden. Aufgrund der Gefahren durch Hochwasser sollte entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge getroffen werden, insbesondere durch eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise.

## **22. Hinweise auf das Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen.

Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter:

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

## **V. VERFAHRENSVERMERK**

### **Ausfertigungsvermerk**

Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt.

Es wird bezeugt, dass der Satzungstext mit dem Willen der Ortsgemeinde Nackenheim als Rechtssetzungsberechtigte übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind.

Nackenheim, den .....

.....  
(Adler, Ortsbürgermeister)

(Siegel)



## **BEBAUUNGSPLAN**

**'HINTER DER LEHNSWEIDE` I.V.M.**

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

**„AM WIESENDEICH“ UND**

**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

**„WIESENDEICHWEG“**

**3. ÄNDERUNG**

**Ortsgemeinde Nackenheim**

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

## **BEGRÜNDUNG**

Stand: 25.03.2025

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB  
Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Veröffentlichungsexemplar gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB  
Offenlage in der Zeit vom 07.04.2025  
bis einschließlich 09.05.2025



Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18  
e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
Internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
4.1	Änderungen der Nutzungsschablonen für die Teilgebiete WA1 und WA 6.....	5
<b>5</b>	<b>Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landespflege .....</b>	<b>7</b>

## **Begründung gemäß § 2a BauGB:**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

#### **1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Das Wohnbaugebiet 'Hinter der Lehnswaide` ist seit Ende 2021 als Satzung beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist seit einigen Wochen rechtskräftig.

Von Grundstückserwerbern kam die Forderung zur Erhöhung der Grundflächenzahl für den Bereich WA1 (Hausgruppen - zurzeit GRZ 0,4) um für eine 4-köpfige Familie auf dem 131 m<sup>2</sup> großen Grundstück genügend Wohnfläche realisieren zu können. Die zulässige Grundfläche von 52,4 m<sup>2</sup> (brutto) wäre nicht ausreichend. Für den Bereich sind 2 Geschosse zulässig mit zusätzlichem Dachausbau, dieser jedoch nicht als Vollgeschoss bei einer Begrenzung der Geschossflächenzahl von 1,0 (131 m<sup>2</sup> brutto).

In diesem Zusammenhang sollen 2 redaktionelle Änderungen zur Klarstellung bestehender Festsetzungen bezüglich Nebenanlagen und Garagenstandorte aufgenommen werden.

#### **2 Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss**

Der Ortsgemeinderat Nackenheim hat am 27.01.2025 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Da der Bebauungsplan somit eine Nachverdichtung planungsrechtlich sichern soll, kann er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt (und auch dahingehend zu berücksichtigende Bebauungsplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung aufgestellt werden, nicht gegeben sind),
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Der § 13 Abs. 2 BauGB definiert die Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen werden:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich.

Nicht ausgeschlossen ist im vereinfachten Verfahren die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann.

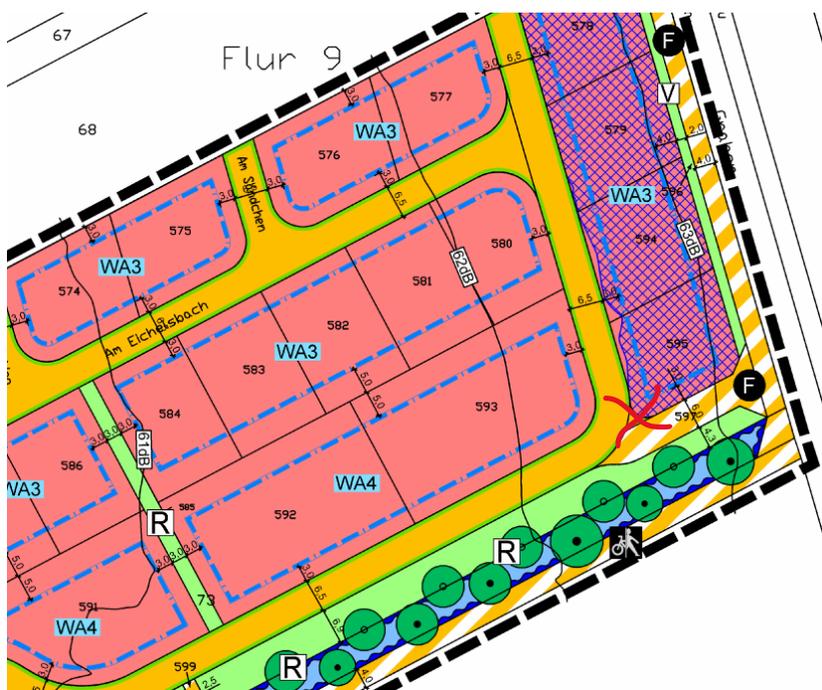
Der § 13 Abs. 2 BauGB definiert die Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

### 3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Die Änderungen der Grund- bzw. Geschossflächenzahlen betreffen nur die Bereiche WA 1 und WA 6.

Die Änderung der Abgrenzung zwischen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fahrweg“ betreffen nur den rot markierten Bereich.



## 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Änderungen der Nutzungsschablonen für die Teilgebiete WA1 und WA 6

#### Änderung der Nutzungsschablone für das Teilgebiet WA 1

	bisher	Festsetzung 2. Änderung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	1,0	1,1

#### Änderung der Nutzungsschablone für das Teilgebiet WA 6

	bisher	Festsetzung 2. Änderung
Grundflächenzahl	0,4	0,6

Von Grundstückserwerbern kam die Forderung zur Erhöhung der Grundflächenzahl für den Bereich WA1 (Hausgruppen - zurzeit GRZ 0,4) um für eine 4-köpfige Familie auf dem 131 m<sup>2</sup> großen Grundstück genügend Wohnfläche realisieren zu können. Die zulässige Grundfläche von 52,4 m<sup>2</sup> (brutto) wäre nicht ausreichend. Für den Bereich sind 2 Geschosse zulässig mit zusätzlichem Dachausbau, dieser jedoch nicht als Vollgeschoss bei einer Begrenzung der Geschossflächenzahl von 1,0 (131 m<sup>2</sup> brutto).

Gefordert wurde eine Grundflächenzahl von mind. 0,6.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Festsetzung der Geschossflächenzahl nochmals geprüft. Hier sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschl. ihrer Umfassungswände mit einzurechnen (die Wohnfläche ist also kleiner).

Im Rahmen der Abwägung wurde eine differenzierte Betrachtung vorgenommen.

Betroffen sind Grundstücke aus den Bereichen WA1 (nur Hausgruppen) und WA6 (Hausgruppen oder Doppelhäuser):

**WA1 (H)** - 2 x Endhäuser (179 m<sup>2</sup>, 207 m<sup>2</sup>) 3 x Mittelhäuser (131 m<sup>2</sup>, 132 m<sup>2</sup>, 133 m<sup>2</sup>)

Zurzeit Zulässige GRZ 0,4 - von 52,4 m<sup>2</sup> bis 82,8 m<sup>2</sup>

Prüfung Zulässige GRZ 0,6 - von 78,6 m<sup>2</sup> bis 124,2 m<sup>2</sup>

Zurzeit Zulässige GFZ 1,0 - von 131,0 m<sup>2</sup> bis 207,0 m<sup>2</sup>

Prüfung Zulässige GRZ 1,1 - von 144,1 m<sup>2</sup> bis 227,7 m<sup>2</sup>

**WA6 (HD)** - Angaben für den Fall der Realisierung von Hausgruppen - 4 x Endhäuser (209 m<sup>2</sup>, 209 m<sup>2</sup>, 199 m<sup>2</sup>, 220 m<sup>2</sup>) 2 x Mittelhäuser (130 m<sup>2</sup>, 148 m<sup>2</sup>)

Zurzeit Zulässige GRZ 0,4 - von 52,0 m<sup>2</sup> bis 88,0 m<sup>2</sup>

Prüfung Zulässige GRZ 0,6 - von 78,0 m<sup>2</sup> bis 132,0 m<sup>2</sup>

Zurzeit Zulässige GFZ 1,0 - von 130,0 m<sup>2</sup> bis 220,0 m<sup>2</sup>

Prüfung Zulässige GRZ 1,1 - von 144,1 m<sup>2</sup> bis 227,7 m<sup>2</sup>

**WA6 (HD)** - Angaben für den Fall der Realisierung von Doppelhäusern - 2 x 2 Doppelhaushälften  
(Grundstücke von  $199 \text{ m}^2 + 65,0 \text{ m}^2 = 264 \text{ m}^2$  bis  $220 \text{ m}^2 + 148 \text{ m}^2 = 368,0 \text{ m}^2$ )

Zurzeit Zulässige GRZ 0,4 - von  $105,6 \text{ m}^2$  bis  $147,2 \text{ m}^2$

Prüfung Zulässige GRZ 0,6 - von  $158,5 \text{ m}^2$  bis  $220,8 \text{ m}^2$

Zurzeit Zulässige GFZ 1,0 - von  $264,0 \text{ m}^2$  bis  $368,0 \text{ m}^2$

Prüfung Zulässige GRZ 1,1 - von  $290,4 \text{ m}^2$  bis  $404,8 \text{ m}^2$

Nach § 17 BauNVO werden Orientierungswerte für Wohngebiete als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aufgeführt:

GRZ – 0,4

GFZ – 1,2

Eine Überschreitung des Orientierungswertes der Grundflächenzahl wäre aufgrund der Lage in der Randverdichtungszone, dem allgemein hohen Bedarf an Wohnraum und wegen der hohen Bodenpreise zu begründen.

Ergebnis der Abwägung:

WA1

Erhöhung GRZ von 0,4 auf 0,6

Erhöhung GFZ von 1,0 auf 1,1

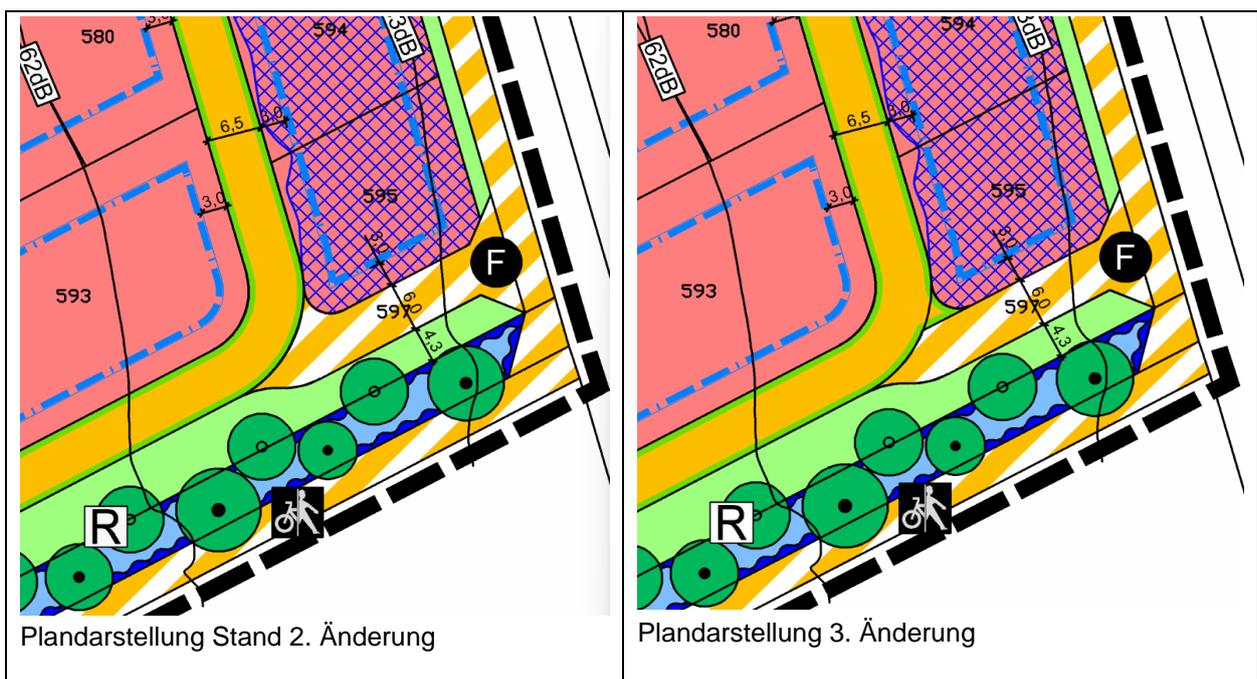
WA6

Erhöhung GRZ von 0,4 auf 0,6.

Keine Änderung der GFZ.

#### 4.2 Änderung der Abgrenzung zwischen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fahrweg“

Umwandlung einer kleinen Fläche vor der Einfahrt von Flurstück Nr. 595 von Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fahrweg“ in Straßenverkehrsfläche



Die südliche Abstandsfläche des Grundstücks ist mit Kfz nur über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fahrweg“ zu erreichen. Da dort aber eine Einfahrt hergestellt werden soll, wird der für die Zufahrt benötigte Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### 4.3 Redaktionelle Änderungen

1.5.1 Stand 2. Änderung:

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Diese müssen dann jedoch einen Mindestabstand (sowie einen seitlichen Mindestabstand) von 3,0 m einhalten zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

1.5.1 Textfestsetzung 3. Änderung:

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Diese müssen dann jedoch einen Mindestabstand (sowie einen seitlichen Mindestabstand) von 3,0 m einhalten zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

***Die Mindestabstände gelten nicht für Mülleinhausungen.***

Die Festsetzung 1.5.1 soll nicht für Mülleinhausungen gelten, die als Nebenanlagen gewertet werden können.

1.5.2 Stand 2. Änderung:

1.5.2 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie (bei Eckgrundstücken von beiden Straßen aus gemessen).

1.5.2 Textfestsetzung 3. Änderung:

1.5.2 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie **der Einfahrt**.

Die Festsetzung 1.5.2 in der alten Form kann bei Eckgrundstücken zur Nichtumsetzbarkeit von Garagen führen, wenn von beiden Straßen gemessen wird. Sinngehalt der Festsetzung war die hintere Garagenflucht nicht im hintersten Gartenbereich zuzulassen (wobei dies bei Eckgrundstücken für beide Straßen gelten sollte, jedoch nur jeweils von der Einfahrtsseite her gemessen).

## 5 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege

Da die Planung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird, sind gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 folgende Vorschriften nicht anzuwenden:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Allerdings müssen auch die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Dies betrifft insbesondere die in der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) zu berücksichtigenden Auswirkungen auf ....

*"(...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, (...)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,“.

Erforderlich ist im vereinfachten Verfahren auch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu zusätzlichen Eingriffen führen kann.

Allerdings definiert das Baurecht dazu auch: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“ (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist es auch ohne nähere Erläuterungen zu den einzelnen Punkten deutlich, dass die Änderungen der textlichen Festsetzungen

- Die Erhöhung der Grundflächenzahl in den Bereichen WA1 und WA6 eine zusätzliche Option zur Flächenversiegelung beinhaltet.

Der daraus resultierende zusätzliche Eingriff sowie der dadurch entfallende Anteil der Grünfläche sind entsprechend auszugleichen.

Es werden folgende umweltprüfungsrelevante Festsetzungen mit Bodenbezug im Bebauungsplan getroffen, die nachstehend den rechtskräftigen Festsetzungen gegenübergestellt werden:

<b>Festsetzungsart</b>	<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan Stand 2. Änderung</b>	<b>3. Änderung des Bebauungsplanes</b>
Grundflächenzahl (GRZ) <b>Teilbereich WA 1</b>	0,4  (Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 50% (also bis 0,45) möglich)	0,6  (Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 50% (also bis 0,6) möglich)
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,1
Grundflächenzahl (GRZ) <b>Teilbereich WA 6</b>	0,4  (Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 50% (also bis 0,45) möglich)	0,6  (Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 50% (also bis 0,6) möglich)

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Festsetzungen

Unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen ergibt sich nachstehende Versiegelungsbilanz als Maßstab für den Bedarf an Grund und Boden.

Fl. 9, Nr.	Fläche [m2]	Zuwachs Grundfläche
WA1		Faktor 0,2
534	207	41,4
535	133	26,6
536	132	26,4
537	131	26,2
538	179	35,8
WA6		
512	209	41,8
513	130	26,0
514	209	41,8
557	199	39,8
558	148	29,6
559	220	44,0
Summe	[m2]	379,4

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Wie aus der Tabelle ersichtlich wird, ergibt sich durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung eine Neuversiegelung von **380 m<sup>2</sup>**.

Die sonstigen gemäß BauGB aufgelisteten Schutzgüter werden im vorliegenden Fall nicht (und schon gar nicht erheblich) nachteilig von dieser Plan-Änderung tangiert.

Auch sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge bzw. Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Parametern feststellbar.

Eine Veränderung findet allenfalls für das Schutzgut Landschaft (Orts- bzw. Landschaftsbild) durch die verminderten Freiflächen auf den Grundstücken.

- Allerdings sind unverhältnismäßige Beschränkungen von Ausblicken, nennenswerte Minderungen von Lichteinfall, Verschattungen oder vergleichbare Beeinträchtigungen für mögl. betroffene Nachbargrundstücke angesichts der zulässigen Maße und insbesondere aufgrund der unverändert bleibenden maximalen Gebäudehöhen nicht zu erwarten.

Der Kompensationsbedarf ist somit ausschließlich aus der Neuversiegelung mit einer Fläche von 380 m<sup>2</sup> abzuleiten.

Die zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen können nicht im Geltungsbereich des Baugebietes vorgenommen werden. Das Kompensationsdefizit soll durch die Abbuchung vom Ökokonto der Ortsgemeinde Nackenheim gedeckt werden. Es stehen anerkannte, förmlich eingezahlte Ökokontoflächen in der Gemarkung Nackenheim zur Verfügung.

Ökokontofläche der OG Nackenheim, Flur 24 Flurstück 30 Gewann Hummerbill; Gehölzstreifen, Landschaftselement.

Flächenausgleich: 380 m<sup>2</sup>.

Die Änderung der Abgrenzung zwischen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fahrweg“ bewirkt keine Auswirkungen auf die umwelt- bzw. naturschutzrelevanten Belange.