

## **2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

#### **1. Art + Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

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

###### **ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO**

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

###### **MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO**

- Die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 + 8 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, dies gilt nach § 1 (6) BauNVO auch für die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

##### **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 19 (4) + 21 (3) BauNVO**

- Falls das Dachgeschoss zum Vollgeschoss wird, so ist dies dann zulässig, wenn die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie Dachneigung, First- und Traufhöhe eingehalten sind. In diesem Fall ist die Geschossfläche des Dachgeschosses nicht auf die GFZ anzurechnen.

##### **1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 + 17 BauNVO**

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG). Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante als First gilt.
- Bei Pultdächern darf der First maximal 3,0 m über der zulässigen Traufhöhe liegen.

- Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen FOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Die festgesetzte Traufhöhe darf auf einer Länge von 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite durch untergeordnete Gebäudeteile wie Türme oder Zwerchhäuser um 1,50 m überschritten werden

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

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenanschlusskante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Gebäudes und bezogen auf dessen Gesamtlänge einschließlich vor- oder rückspringender Bauteile.
- Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) muss 0,20 - 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.

## **3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 14, 17 + 23 BauNVO**

- Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze, wie Treppenhauvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, Terrassen, etc. ist zulässig, wenn die Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Baukörpers betragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis max. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche und 35 m<sup>3</sup> umbauten Raum errichtet werden. Aufenthaltsräume i.S. des § 2 (5) LBauO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mind. 3 m einhalten.

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

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

<b>BAUGRUNDSTÜCK</b>	<b>MINIMUM</b>	<b>MAXIMUM</b>
Einzelhäuser	400 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälften	250 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>

Bei Eckgrundstücken ist eine Überschreitung der Maximalwerte um bis zu 20 % möglich.

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

- Im WA/MI sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

#### **6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZEN MIT IHREN ZUFahrTEN § 9 (1) NR. 4 BauGB**

- Im WA ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt von max. 6,00 m oder zwei Zufahrten mit insgesamt 6,50 m Breite zulässig.
- Im MI ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt von max. 6,00 m oder zwei Zufahrten mit insgesamt 6,50 m Breite zulässig. Bei einer gewerblichen Nutzung sind eine oder zwei Zufahrten mit insgesamt max. 8,00 m Breite erlaubt.
- Bei Grundstücken mit einer Doppelhaushälfte darf die Zufahrtsbreite einschließlich separatem Stellplatz max. 5,00 m betragen.

#### **7. VERSORGUNGSANLAGEN / FÜHRUNG VON LEITUNGEN § 9 (1) NR. 13 BauGB**

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

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

- Zur Deckung des ermittelten Ausgleichsbedarfs werden die auf den mit RF und AG bezeichneten Flächen festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme nach § 9 (1a) BauGB wie folgt zugeordnet

##### **1. Bauabschnitt:**

PRIVATE BAUFLÄCHEN WA-GEBIETE	48,80 %
PRIVATE BAUFLÄCHEN MI-GEBIETE	7,80 %

## **2. Bauabschnitt:**

PRIVATE BAUFLÄCHEN WA-GEBIETE	60,37 %
PRIVATE BAUFLÄCHEN MI-GEBIETE	10,72 %

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

- Die im Plan als **RF** festgesetzten Retentionsflächen sind als naturnah gestaltete Mulden mit Gras-Kraut-Einsaat auszubilden.
- Auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" und "Bewirtschaftungsweg" sind Befestigungen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

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

- Für festgesetzte anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Unter D. HINWEISE, Ziffer 19 sind beispielhaft Arten aufgeführt.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
  - EINZELBÄUME: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
  - LAUBBÄUME: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, in flächigen Pflanzungen auch:  
Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm
  - OBSTBÄUME: Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm
  - STRÄUCHER: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten sowie zur Vermeidung der Verschattung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Geschlossene Außenwandflächen im Erdgeschoss mit einer Länge von über 4 m sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.
- Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Alternativ zulässig sind auch jeweils zwei klein-/schmalkronige Bäume.

- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist je angefangene 20 m Grundstücksbreite mindestens ein klein-/schmalkroniger Laubbaum mit einem maximalen Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze zu pflanzen.
- Die Private Grünfläche - Ortsrandeingrünung **PG** ist als Gehölzhecke zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen:
  - Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup>.
  - Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
  - Der Mindestanteil an mittel-/großkronigen Bäumen beträgt 3 %.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 LBauO**

#### **1. BEBAUUNG**

##### **1.1 Dächer**

- Es sind nur symmetrisch geneigte Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird bei zweiseitig geneigten Dächern (Satteldach, versetztes Pultdach) auf 25 – 45° und bei einseitig geneigten Dächern (Pultdach) auf 8-25° begrenzt. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Carports, die alternativ mit begrünten Flachdächern hergestellt werden können.
- Flachdächer i.S. dieses Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Neigung von 1,5 – 5 %.
- Der Traufüberstand muss einschließlich Dachrinne 0,30 m - 0,90 m, der Ortgangüberstand 0,20 m - 0,70 m betragen, ausgenommen Garagen, Dächer bei Grenzbebauung und die Überdachung von Balkonen und Terrassen.
- Bei traufständiger Grenzbebauung können beide Traufen eines Gebäudes ohne Dachüberstand ausgebildet werden, um den Giebel symmetrisch zu gestalten.
- Es wird empfohlen, für die Dacheindeckung nur Material in den Farben rot, rotbraun, dunkelbraun, grau, schiefergrau und anthrazit oder Naturschiefer zu verwenden, jedoch keine glänzenden oder reflektierenden Materialien. Ausgenommen sind begrünte Flachdachgaragen sowie Anlagen zur solaren/regenerativen Energieerzeugung, wie Fotovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen.

- 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 Einzel- oder als Doppelgauben mit einer Breite bis max. 2,00 m zulässig. Sie müssen zur Firstlinie und zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mindestens 1 m betragen.
- Die Längenausdehnung von Dachflächenfenstern und Gauben darf in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen betragen.
- Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf max. 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhäusern betragen, jedoch nicht mehr als 5,00 m.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen. Zulässig sind auch Tonnen- und Bogendächer. Traufe und Ortgang sind mit einem Dachüberstand von 0,20 - 0,50 m auszubilden.
- Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Diese Festsetzung gilt nicht für begrünte Flachdachgaragen, hier dürfen Solarkollektoren die OK Dach bis zu 1,50 m überschreiten.

## 1.2 Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder fein strukturierter 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 Volltonfarben.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Fenster und Schaufenster im WA und MI 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.

- Zur Nutzung der Sonnenenergie sind an süd- und westseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten unter Beachtung der vorstehenden Fenstergliederung zulässig. Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden.

## **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 C. HINWEISE, Ziffer 19. einzufrieden, 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 Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterterrassen, etc. zu gestalten, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Konstruktionen aus Holz oder Metall ist möglich. Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich eine Seite als geschlossene Wand ausgebildet werden.
- 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**

- Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind maximal 1,50 m hoch zulässig. Zu verwenden sind Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune sowie lebende Hecken, auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern.
- Einfriedungsmauern bis max. 1,20 m Höhe sind mit Verputz, unpoliertem Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.

## **4. ANTENNEN, SATELLITENEMPFÄNGER + WERBEANLAGEN**

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

- Werbeanlagen an den baulichen Anlagen sind nur innerhalb der Fasadefläche, nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig.
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe bzw. den Ortsgang der Gebäude nicht überragen.
- Grelle Farbgebung (Leuchtfarben) sowie Leuchtreklamen sind bei Werbeanlagen nicht zulässig.

## **C. HINWEISE**

### **1. DENKMALSCHUTZ**

- Vor- und frühgeschichtliche Funde müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind - am besten telefonisch - an die Generaldirektion Kulturelles Erbe in Mainz, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung weiterzuleiten.
- Funde und Fundstellen sind nach § 20 (3) DSchPflG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **2. ENERGIEVERSORGUNG**

- Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt und an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

### **3. STRASSENBELEUCHTUNG**

- Als Leuchtmittel für die Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdruck- (Vialux NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA/SOX 35 W) zu verwenden, da sie die Nachtfafa weniger beeinträchtigen und geringere Energiekosten verursachen.

### **4. SCHUTZ DER VER-/ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 sowie des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

## **5. WASSERVERSORGUNG**

- Bei der Erschließungsplanung sind die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (7/1978), W 331 (2/1983) und GW 125 des DVGW-Regelwerkes sowie § 7 LBauO Rheinland-Pfalz zu beachten.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerks Eich innerhalb der Schutzzone III B. Die Rechtsverordnung über die Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes Eich ist zu beachten.

## **6. ABWASSERENTSORGUNG**

- Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 82 (1) LWG zu beachten.

## **7. STRASSENENTWÄSSERUNG**

- Die Straßenentwässerung darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist über offene und gedeckte Rinnen in die Retentions-/Versickerungsfläche am nordöstlichen Rand des Baugebietes einzuleiten.

## **8. ENTWÄSSERUNG DER PRIVATGRUNDSTÜCKE**

- Nach § 2 (2) LWG i.d.F. vom 22.01.2004 ist das bei Regenereignissen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken entweder zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen oder in Geländemulden über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind 2-stufige Regenwasserzisternen für jedes Einzelhaus bzw. jede Doppelhaushälfte unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude zu errichten. Aus hygienischen Gründen ist das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung zu verwenden.
- Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mind. 3 m<sup>3</sup> und das Rückhaltevolumen 27,5 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierte Dachfläche, mind. jedoch 3 m<sup>3</sup> beträgt..
- 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 Retentionsraum freizuhalten.
- Die Versickerungsmulden auf den Privatgrundstücken sind so auszubilden, dass je 10 m<sup>2</sup> angeschlossener befestigter Fläche etwa 3 m<sup>2</sup> Muldenfläche angelegt werden.

- Das Bodengutachten beurteilt die anstehenden Bodenverhältnisse innerhalb der belebten Bodenzone zur Versickerung von Oberflächenwasser und für die Anlage von Versickerungsmulden als bedingt geeignet. Durch die Anlage von Zisternen kann jedoch das Aufkommen des zu versickernden Niederschlagswassers deutlich reduziert werden, so dass eine Versickerung des Notüberlaufs bedenkenlos erfolgen kann.
- Zur Bemessung und Planung von Versickerungsanlagen wird auf das Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser" hingewiesen.
- Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1986, 1988 und 2001 ausgeführt wird und eine strikte Trennung der Trink- und Brauchwasserleitungen erfolgt. Die Planung der Brauchwasseranlage ist vor der Erstellung und Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der VG Eich sowie dem Wasserwerk Zweckverband Seebachgebiet in Osthofen anzuzeigen.
- Die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist der zuständigen Gesundheitsbehörde entsprechend der Trinkwasserverordnung anzuzeigen.

## **9. DRAINAGEN / WASSERDICHTER KELLER**

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

## **10. STARKNIEDERSCHLÄGE**

- In Eich wird für die Bemessung der Oberflächenentwässerung im Neubaugebiet EICH-SÜDOST 2.BA als Maximalwert ein 5-jähriges Starkregenereignis angesetzt. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das hierbei anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen von den vorgesehenen Mulden zeitweise nicht vollständig aufgenommen werden kann und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut.
- Dieser Sachverhalt ist sowohl bei der Geländegestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller unterhalb des Erdgeschosses liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten, deren Absicherung zur Vermeidung von Überflutungen um mindestens 15 cm über der Rückstauenebene, d. h. OK Straße liegen soll.

## **11. HOCHWASSERSCHUTZ/GRUNDWASSERSTÄNDE**

- Bedingt durch die topographische Lage des Baugebietes im Vorland des Rheins kann es zu schwankenden Grundwasserständen kommen.
- Bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass das Plangebiet in der durch Deiche, Hochwasserschutzmauern und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung liegt. Es befindet sich somit nicht in einem festgesetzten, sondern in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet (bei 200-jährigem Hochwasser). Bei extremen Rheinhochwasserständen können Überflutungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Da der Rheinwasserstand und der Grundwasserspiegel in Korrelation stehen, können sich temporär sehr hohe Grundwasserstände ergeben.
- Bei der Planung und Ausführung der Gebäude sind zur Minimierung des Schadenspotenzials für den Fall einer Überschwemmung oder hoch stehender bzw. steigender Grundwasserstände geeignete Maßnahmen vorzusehen. Ferner wird den Bauherren ausdrücklich empfohlen, auf den Bau von Kellergeschossen zu verzichten. Werden Kellergeschosse errichtet, müssen diese wasserdicht und auftriebsicher (= mit ausreichendem Eigengewicht wie z. B. Keller aus wasserdichtem Beton) ausgeführt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Hochwasserhandbuch des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz verwiesen.

## **12. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG**

- Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 zu beachten. Es wird deshalb dringend empfohlen, bei jeder Baumaßnahme eine qualifizierte Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

## **13. OBERBODEN**

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

## **14. FREIANLAGEN**

- Zusammen mit dem Bauantrag soll für jede Baumaßnahme ein FREI-FLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.
- Bei der Bepflanzung der Vegetationsflächen soll ein möglichst hoher Anteil an heimischen, standortgerechten Arten verwendet werden. Insbesondere der Anteil an Nadelgehölzen ist gering zu halten.
- Zur Ergänzung des Sortiments mit Blühgehölzen und -stauden wird die Verwendung von altbekannten Arten der Bauerngärten empfohlen.

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

## **15. ABFALLWIRTSCHAFT**

- Zur Reduzierung des Abfallaufkommens ist eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

## **16. EINFRIEDUNGEN**

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 42 NRG Rheinland-Pfalz um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen entlang landwirtschaftlicher Flächen sind die Pflanzabstände gemäß §§ 44 - 46 NRG Rheinland-Pfalz zu beachten.

## **17. ERRICHTUNG VON DOPPELHÄUSERN**

- Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaubaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch wird vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze errichteten Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

## **18. RATIONELLE ENERGIEVERWENDUNG**

- Empfohlen wird der Bau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung.
- Bei dezentraler Wärmeversorgung der Gebäude sollte gemäß dem Stand der Technik ein Gas-/Ölbrennwertkessel in Kombination mit solarthermischen Anlagen zur Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung zum Einsatz kommen. Der Einbau von Holzpellets- oder Scheitholzvergaserkesseln wird ausdrücklich empfohlen. Elektrische Wärmepumpen sollten nur in Niedrigenergiehäusern zum Einsatz kommen.
- Zur Vermeidung von baulich bedingten Wärmebrückenverlusten sollten die Gebäude möglichst kompakt und unter Verzicht auf beheizbare Vorsprünge, Versätze, Gauben etc. errichtet werden. Balkone oder Terrassen sind vom Gebäude thermisch zu entkoppeln.

## 19. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

\*) = auch als geschnittene Einfriedungshecke geeignet)

### - GROSSKRONIGE BÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

### - MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre *)	- Feldahorn
Carpinus betulus *)	- Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	- Esche
Malus sylvestris	- Holzapfel

### - MITTELKRONIGE BÄUME - Fortsetzung

Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Quercus pubescens	- Flaumeiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere

### - KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus bet. 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna *)	- Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Morus nigra	- Schwarze Maulbeere
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säuleneiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	- Säulen-Eberesche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere

- **OBSTBÄUME**

APFELSORTEN

- Baumanns Renette
- Bohnapfel
- Oldenburger
- Ontarioapfel
- Winterrambour

BIRNENSORTEN

- Bosc's Flaschenbirne
- Conference
- Gute Graue
- Pastorenbirne

KIRSCHSORTEN

- Büttners Rote Knorpelkirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger
- Schneiders Späte Knorpelkirsche

ZWETSCHGENSORTEN

- Bühler Frühzwetschge
- Hauszwetschge

- **STRÄUCHER**

Amelanchier ovalis

- Gemeine Felsenbirne

Berberis vulgaris

- Sauerdorn

Cornus mas \*)

- Kornelkirsche

Cornus sanguinea \*)

- Roter Hartriegel

Corylus avellana

- Haselnuß

Euonymus europaeus

- Europäisches Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare \*)

- Gemeiner Liguster

Ligustrum vulg. Atrovirens'\*)

- Immergrüner Liguster

Lonicera xylosteum

- Gewöhnliche Heckenkirsche

Mespilus germanica

- Echte Mispel

Prunus spinosa

- Schlehe

Rhamnus catharticus

- Pülgier-Kreuzdorn

Ribes alpinum 'Schmidt'

- Alpenjohannisbeere

Rosa canina

- Heckenrose

Rosa majalis

- Zimtrose

Rosa rubiginosa

- Weinrose

Sambucus nigra

- Schwarzer Holunder

Viburnum lantana

- Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

- Wasserschneeball

Taxus baccata \*)

- Eibe

- **KLETTERPFLANZEN**

- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Clematis-Arten              | - Waldrebe          |
| Hedera helix                | - Gemeiner Efeu     |
| Hedera hibernica            | - Irländischer Efeu |
| Kletterrosen                | - In Sorten         |
| Lonicera caprifolium        | - Jelängerjelieber  |
| Parthenocissus quinquefolia | - Wilder Wein       |
| Parthenocissus tricuspedata | - Jungfernnrebe     |
| Polygonum aubertii          | - Schlingknöterich  |
| Rubus henryi                | - Kletterbrombeere  |
| Solanum dulcamara           | - Bittersüß         |
| Vitis vinifera              | - Echter Wein       |
| Wisteria sinensis           | - Blauregen         |

## E. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz vom 22.12.2004 (BGBl. I S. 3704).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794).
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F. vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20, S. 387).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21.06.2003 (GVBl. S. 209).