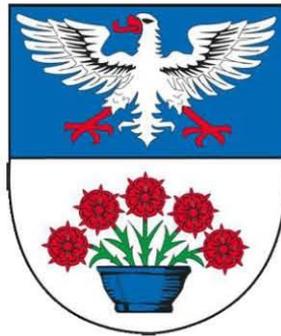


ORTSGEMEINDE GUNTERSBLUM



BEBAUUNGSPLAN „ALGERSWEG – WEST, 4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG“

TEXTFESTSETZUNGEN

Projekt 813 / Stand: Juli 2015

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Dieser Textteil enthält auch die für dieses Baugebiet beschlossenen Örtlichen Bauvorschriften.

Beigaben zum Bebauungsplan sind neben der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht gem. § 2a BauGB folgende Gutachten:

- WSW & Partner GmbH, Umweltbericht, im Juli 2015
- WSW & Partner GmbH, Umweltplanung Christian Konrath, Fachbeitrag Artenschutz, im April 2015
- WSW & Partner GmbH, Schallschutztechnische Untersuchung, im September 2014

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung, die schalltechnische Untersuchung .

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
Bundesfernstraßengesetz vom 06. August 1953 (BGBl. I S. 903), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Folgende Betriebe und Anlagen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig wären, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB auch in den Teilen des Gebietes unzulässig, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind.

1.1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe (gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Folgende Einrichtungen sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Handwerks- und Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören
- Büro- und Verwaltungsgebäude

Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB können in den Baugebieten GEe 10 bis GEe 12 ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke;
- je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für den Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB sind in den Baugebieten GEe 13 bis GEe 15 die in § 8 Abs. 3 aufgeführten Betriebe und Anlagen nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEe sind die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf Grundlage von § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

1.1.4 Sondergebiet Seniorenpflegeheim (gem. § 11 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes –Seniorenpflegeheim- sind folgende Anlagen zulässig:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren
- Den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie
- Der Senioreneinrichtung dienende und untergeordnete Geschäfts- und Büroräume
- In Zusammenhang mit dem Seniorenwohnen betriebene gastronomische Einrichtungen
- Alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes

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

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone auf 0,4 in den Wohngebieten und im Sondergebiet –Seniorenpflegeheim-, auf 0,6 im Mischgebiet und auf 0,6 bzw. 0,8 in den eingeschränkten Gewerbegebieten festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone in den Wohngebieten auf 0,8 bzw. 1,0, in den Mischgebieten auf 1,2 und im Sondergebiet –Seniorenpflegeheim- auf 0,8 festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16, 18 BauNVO)

1.2.3.1 Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf in den Wohn- und Mischgebieten nicht unterhalb des unteren Bezugspunktes gem. Ziffer 1.2.3.2 liegen. Darunter sind nur Kellergeschosse, d.h. keine Geschosse über Geländeoberkante i.S.v. §2 LBO Rheinland-Pfalz zulässig.

1.2.3.2 Gebäudehöhen

Unterer Bezugspunkt

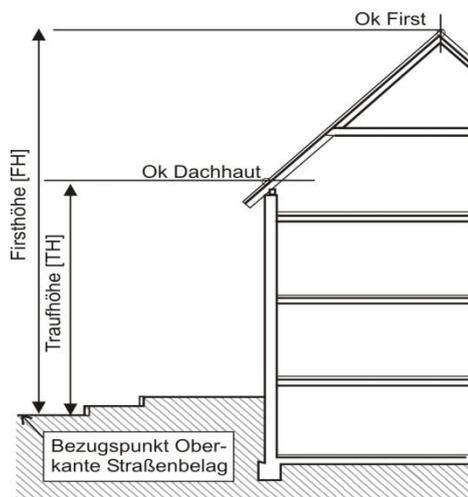
Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche bzw. Anliegerstraße (Oberkante Mitte der Fahrbahn) gemessen in der Mitte der

straßenzugewandten Fassade. Bei mehreren angrenzenden Straßen ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Maximale Firsthöhen (FH)

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.



Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ohne First gilt die höchste Stelle des Gebäudes als Firsthöhe. Bei Gebäuden mit Flachdach darf die Gesamtgebäudehöhe die jeweils festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschreiten.

Maximale Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe wird definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone ist in Teilen der Wohngebiete des Bebauungsplans die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2 bzw. 6 beschränkt.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Mit Ausnahme der Fläche des Sondergebietes gilt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die offene Bauweise. In den Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet –Seniorenpflegeheim– gilt eine von der offenen und der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise. Hier sind Einzelhäuser zulässig, deren Gesamtlänge 50 m überschreiten darf. Sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

1.4.3 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

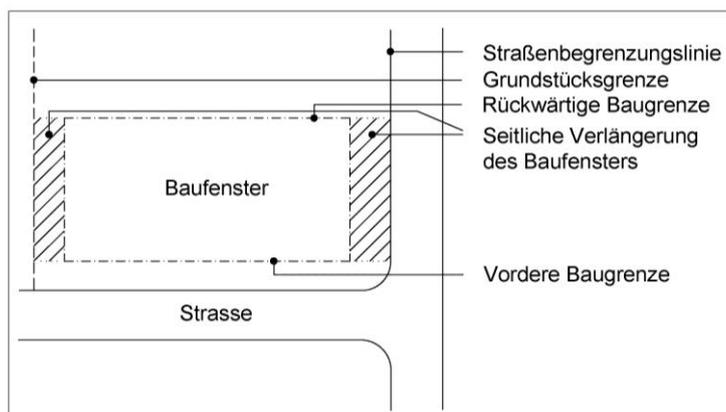
1.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

1.5.1 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)

In den allgemeinen Wohn- und den Mischgebieten sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze auf dem Baugrundstück zulässig. Bei Eckgrundstücken können Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch zusätzlich bis zu einer Bautiefe von 18 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der nicht zugeordneten Erschließungsstraße (keine Hausnummer) errichtet werden.

1.5.2 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

In den allgemeinen Wohn- und den Mischgebieten sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen, Gartengerätehäuschen, u. a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20,0 qm.



Bei Eckgrundstücken ist die Bestimmung der vorderen und rückwärtigen Baugrenze und somit der seitlichen Verlängerung des Baufensters in Abhängigkeit zur zugeordneten Straßenseite (Hausnummer) vorzunehmen.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Bereich der als öffentliche Parkflächen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Zufahrten zu Privatgrundstücken mit einer Breite von maximal 5 m zulässig.

1.7 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1 Schutzstreifen Trinkwasserleitung

Die 1 m breite, im Plan gekennzeichnete Fläche am westlichen Rand der eingeschränkten Gewerbegebiete 13 und 14 ist mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Trägers der Wasserversorgung belastet. Dadurch wird der 8 m (beidseitig 4,00 m ab Achse) breite Schutzstreifen einer im westlich anschließenden Verkehrsbegleitgrün liegenden Trinkwasser-Transportleitung (DN 500 mm) gesichert.

Der Schutzstreifen muss zum Zweck von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zugänglich sein und darf nicht überbaut werden. Dies gilt insbesondere auch für Grundstückseinfriedungen. Eine Oberflächenbefestigung ist möglich. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen oder größeren Sträuchern bepflanzt werden. Auf Grund der Aufschüttungen im Zusammenhang mit dem Straßenbau muss auf einen weiteren Geländeauftrag im Bereich des Schutzstreifens verzichtet werden.

1.7.2 Schutzstreifen Trinkwasserleitung

Die 1 m breite, im Plan gekennzeichnete Fläche am westlichen Rand der eingeschränkten Gewerbegebiete 13 und 14 ist mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. §§ 109 ff BGB zugunsten des Trägers der Wasserversorgung belastet. Dadurch wird der 8 m (beidseitig 4 m ab Achse) breite Schutzstreifen einer im westlich anschließenden Verkehrsbegleitgrün liegenden Trinkwasser-Transportleitung (DN 500 mm) gesichert.

Der Schutzstreifen muss zum Zweck von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zugänglich sein und darf nicht überbaut werden. Dies gilt insbesondere auch für Grundstückseinfriedungen. Eine Oberflächenbefestigung ist möglich. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen oder größeren Sträuchern bepflanzt werden. Auf Grund der Aufschüttungen im Zusammenhang mit dem Straßenbau muss auf einen weiteren Geländeauftrag im Bereich des Schutzstreifens verzichtet werden.

1.7.3 Schutzstreifen Ferngasleitung

Die im Geltungsbereich des Teilplanes A des Bebauungsplanes (externe Ausgleichsfläche) gekennzeichnete Fläche ist mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Eigentümers gem. §§ 109 ff BGB der dargestellten Ferngasleitung belastet. Dadurch wird der 6 m (beidseitig 3 m ab Achse) breite Schutzstreifen dieser Leitung gesichert.

Der Schutzstreifen der Leitung muss jederzeit einsehbar und zugänglich sein. Im Schutzstreifen dürfen keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen vorliegen, die die Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. erschweren. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Aktiver Lärmschutz

Auf der in der Planzeichnung mit LSM 1 festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall, eine Lärmschutzwand oder eine Kombination aus beidem mit einer Höhe von 3,0 m über Schienenoberkante zu errichten.
Hinsichtlich der Schalldämmung gelten die Anforderungen der ZTV LSw 06.

1.8.2 Ausschluss von Nutzungen, Grundrißorientierung, Fenster

Ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind auf der in der Planzeichnung mit LSM 2 (Teilbereich von GEe 15) festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unzulässig.

An den zur Bahn orientierten Ostfassaden einer Bebauung in dieser Fläche dürfen außerdem keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4019 vorgesehen werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Nutzungen so ausgerichtet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen an diesen Fassaden weniger als 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht beträgt.

1.8.3 Passiver Lärmschutz

In der in der Planzeichnung als LSM 3 festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen. In Teilplan B sind die Teilflächen der LSM 3 festgesetzt, für die unterschiedliche Anforderungen gelten. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen, die sich aus den Festsetzungen in Teilplan B in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle 1 ergeben, zu dimensionieren.

| Kennzeichnung der Fläche | Lärmpegelbereiche (LPB) nach Art der Raumnutzung | |
|--------------------------|--|--|
| | | Wohnraum in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä., Büroräume u.ä. |
| A | LPB I | LPB II |
| B | LPB II | LPB III |
| C | LPB III | LPB IV |
| D | LPB IV | LPB V |

Tabelle 1: Zuordnung der Flächen zu Lärmpegelbereichen

Ausgehend von dem festgesetzten Lärmpegelbereich (LPB) sind auf Basis der folgenden Tabelle 2 die erforderlichen Schalldämmmaße in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 `Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise` vom November 1989 nachzuweisen.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | erf. $R'w_{res}$ des Außenbauteil in dB | | |
|------------------|-----------------------------|---|--|---------------------------------|
| | | Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB] | Wohn- und Schlafräum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB] | Büroräume und ähnliches [dB] |
| II | 56 bis 60 | 35 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |
| V | 71 bis 75 | 50 | 45 | 40 |

Tabelle: 2: Lärmpegelbereiche, `Maßgeblicher Außenlärmpegel` und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschieden im Beuth-Verlag)

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

1.9.1 Schutz des Bodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Arbeiten nach DIN 18915, Blatt 1 abzuschieben und zu sichern.

1.9.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Fällen / Roden von Gehölzen

Fällungen / Rodungen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Nach erfolgter Rodung sind die Baumaßnahmen zügig voranzutreiben, um vor beginnender Aktivität von Mauer- und Zauneidechsen die Fläche unwirtlich zu gestalten und nachträgliche Einwanderung streng geschützter Arten zu verhindern (Beseitigung von Versteckmöglichkeiten durch Schaffung planer Rohbodenflächen).

Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind nur in Verbindung mit einer Umweltbaubegleitung zur Absicherung von Tierverlusten während der Rodungsarbeiten und unter Begleitung einer ggf. erforderlich werdenden, fachgerechten Rettungsumsiedlung zulässig.

zu vergrämen um eine Eiablage der Tiere auf den Fläche zu verhindern.

Auf unebenem und vegetationsreichem Untergrund ist die Folie an den Randbereichen wenige Zentimeter in die Erde einzulassen um eine Unterwanderung zu vermeiden.

Sofern erforderlich sind einzelne Tiere per Handfang (Schlingen, Fangboxen oder Netze) in die Ersatzflächen zu verbringen. Dazu erforderliche Genehmigungen sind vor Beginn der Maßnahmen bei der Oberen Naturschutzbehörde einzuholen.

Schaffung von Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen und Mauereidechsen

Innerhalb der mit Planzeichen 13.1 PlanZV umgrenzten Flächen sind Ersatz- bzw. Ausweichhabitate insbesondere für Mauer- und Zauneidechsen in Form von Stein- und Holzhaufen anzulegen.

Für Mauereidechsen sind in der mit „AS“ gekennzeichneten Fläche im östlichen Plangebiet Steinriegel (3 x 15 qm) anzulegen die ca. 1m tief in den Boden eingelassen werden, eine Breite von 2-3 m aufweisen und ca. 1 m über Geländeniveau reichen. Als Baumaterial ist regionales Bruchgestein (20-50 cm) zu verwenden. Vor den Steinriegeln sind Sandflächen von jeweils 50 qm anzulegen.

Pflegemaßnahmen sind als extensive Mahd der randlichen Wiesenflächen und ggf. durch Freischneiden bei eintretender Verbuschung der Fläche (insbesondere Steinriegel und Sandlinsen) durchzuführen.

Für Zauneidechsen sind in der mit „AS“ gekennzeichneten Fläche im Süden des Plangebietes 2 – 3m breite Bruchsteinhaufen, welche 1m tief in den Boden eingelassen werden und bis ca. 1 m aufgeschichtet werden, anzulegen Als Material ist regionales Bruchgestein (20-50 cm) zu verwenden. Zusätzlich sind Baumwurzelstubben und Holzhaufen in ähnlicher Größe aufzuschichten.

Insgesamt sind 3 Blockhaufen von 3 qm, 5 Holz- bzw. Wurzelstubbenhaufen von 3 qm sowie 2 Sandflächen incl. Randgebüsch (Pfaffenhütchen, Holunder, Schneeball) von jeweils 50 qm herzustellen.

Die Restflächen sind als extensiv zu pflegende Wiesenfläche anzulegen, um eine Eignung des Gebietes als Nahrungshabitat zu gewährleisten

Vergrämen und Umsiedeln von Zauneidechsen und Mauereidechsen

Durch Auslegen lebensmittelechter Polyethylenfolien (PE-Folien), auf den in Fachbeitrag „Artenschutz“ bezeichneten Habitatflächen bis spätestens Mitte Mai sind die Eidechsen von den Flächen

Die o.a. Ersatzlebensräume sind durch Umzäunung mit einem 1,2m hohen Maschendrahtzaun vor dem Betreten insbesondere von Hunden und Katzen zu schützen.

Die detaillierte Ausgestaltung dieser Flächen, deren zeitliche Abfolge sowie weitere Maßnahmen zum Artenschutz (Amphibienschutz) und deren zeitliche Abfolge werden zusätzlich vertraglich zwischen der Ortsgemeinde Guntersblum und der Kreisverwaltung Mainz – Bingen geregelt. Grundlage dieser vertraglichen Regelung ist das Artenschutzkonzept zum Bebauungsplan „Algersweg-West, 4. Änderung und Ergänzung“ der Ortsgemeinde Guntersblum.

1.9.3 Externe Kompensationsflächen

Auf dem in Teilplan A mit **AF** gekennzeichneten Grundstück werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Auf dem Flurstück Flur 60 Nr. 1/1 (Gesamtgröße ca. 4,2 ha, bereits angelegte Ausgleichsfläche: 1,2 ha) ist die derzeit noch ackerbaulich genutzte Fläche zu 3,3 ha als Ausgleichsfläche anzulegen.

Im nördlichen, westlichen und südlichen Randbereich ist ein 1 – 3-reihiger gegliederter Gehölzstreifen anzupflanzen. Dabei ist entlang der südlichen Begrenzung im Bereich der Gasleitung eine Fläche von insgesamt 10 Metern Breite (5 m beiderseits Leitungsachse) von Baum- und Strauchbewuchs freizuhalten. Die Anpflanzung ist im Raster von 1,5 x 1,5 m vorzunehmen. Für die Pflanzung sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion (Rheinhessen) zu verwenden.

Nach innen, zur Ausgleichsfläche hin, ist der Gehölzstreifen durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern. Je 100 qm Fläche des Streifens sind mind. 30 Sträucher aus beiliegender Pflanzenempfehlungsliste in Gruppen zu je 3 – 5 Stück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die übrige Fläche ist als artenreiche Magerwiese zu entwickeln. Dazu ist die Fläche mit einer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählenden Saatgutmischung einzusäen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, wobei der früheste Mahdzeitpunkt nicht vor Mitte Juli liegen soll. Das anfallende Schnittgut ist von der Fläche abzuräumen.

Die Maßnahmen dienen zur Kompensation von Eingriffen in die Naturraumpotentiale gem. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan.

1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.10.1 Private Freiflächen

In den Wohngebieten ist je 250 qm privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

1.10.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.). Die Bewegungsflächen der Stellflächen dürfen gepflastert oder asphaltiert werden.

Je 5 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm aus beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.10.3 Private Pflanzstreifen (PS)

In den als „Private Pflanzstreifen“ festgesetzten Flächen sind dreireihige Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Je 100 m² sind 30 Sträucher sowie 2 Bäume 2. Ordnung vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten anzupflanzen.

1.10.4 Private Grünflächen (Dauerkleingärten)

Die als „Dauerkleingärten“ festgesetzte private Grünfläche dient der Anlage von Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Hier sind entsprechend den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachten Freisitzes zulässig.

1.10.5 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % dieser Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen - vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - zu begrünen.

1.10.6 Öffentliche Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses im Osten und im Süden des Plangebietes sind die Flächen, die nicht zur Anlage der Versickerungsbecken oder der Lärmschutzmaßnahmen benötigt werden, truppweise mit Bäumen und Sträuchern vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten zu bepflanzen.

Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und in die Bepflanzung zu integrieren.

Die verbleibenden Flächen sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und mit einer dem Standort entsprechenden Wiesenmischung einzusäen und extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen. Dabei ist für die Flächen der Versickerungsbecken eine feuchtigkeitsverträgliche und an wechselnde Wasserstände angepasste Saatgutmischung zu verwenden.

Die Böschungen des Lärmschutzwalles sind zum Schutz vor Erosion mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen.

1.10.7 Verkehrsbegleitgrün

Der vorhandene Gehölzbestand im Bereich der Böschungen nördlich und südlich des als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzten Verkehrsbegleitgrüns ist in den Bereichen, in denen sich die Böschung aufgrund der Herstellung der Straßen nicht ändert, dauerhaft zu erhalten. Abgängige bzw. durch den Straßenbau entfernte Gehölze sind durch Nachpflanzung gleichwertig zu ersetzen.

Die übrigen in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind mit einer geeigneten Wiesenmischung aus autochthonem Saatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten. Zusätzlich sind parallel zu den Verkehrsflächen entsprechend der Planzeichnung insgesamt 13 Laubbäume 2. Ordnung vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenempfehlungslisten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.11 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Teilplan A des Bebauungsplans mit **AF** gekennzeichneten Fläche, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahmen den gesamten Flächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet. Der Eingriff verteilt sich zu 27,8% auf öffentlichen Eingriff (neue Straßenflächen) und zu 72,2% auf privaten Eingriff (überbaubare private Grundstücksflächen auf bisherigen Außenbereichsflächen). Die auf den innerhalb des Bebauungsplanes mit **AS** gekennzeichneten Flächen durchzuführenden Maßnahmen zum Artenschutz werden ebenfalls als Sammelausgleichsmaßnahmen nach dem o. a. Verteilungsschlüssel zugeordnet.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

- 2.1 Bäume (außer Obstbäume): Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (3 x verpflanzt);
Obstbäume: Hochstämme auf schnell wachsenden Unterlagen
Sträucher: Mindestgröße 60 - 100 cm (2 x verpflanzt).**

- a) Arten der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation:

Bäume:

| | |
|---------------|----------------------------|
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Feld-Ulme | <i>Ulmus minor</i> |
| Flatter-Ulme | <i>Ulmus laevis</i> |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rot-Buche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Truaben-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |

Sträucher:

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Blutroter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus cartharticus</i> |
| Kriechende Rose | <i>Rosa arvensis</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Rote Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Weißdorn, eingriffelig | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Weißdorn, zweigriffelig | <i>Crataegus laevigata</i> |

- b) kulturraumtypische Arten der Gärten:

Bäume:

Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge in
nach Möglichkeit regionaltypischen

| | |
|---------------|---|
| | Sorten (z. B. Brettacher, Landsberger Renette, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Bühler Frühzwetschge, Deutsche Hauszwetschge |
| Aprikosenbaum | <i>Prunus armeniaca</i> |
| Eß-Kastanie | <i>Castanea sativa</i> |
| Mandelbaum | <i>Amygdalus communis</i> |
| Maulbeerbaum | <i>Morus alba</i> |
| Mispel | <i>Mespilus germanica</i> |
| Pfirsichbaum | <i>Prunus persica</i> |
| Quitte | <i>Cydonia oblonga</i> |
| Speierling | <i>Sorbus domestica</i> |
| Walnuss | <i>Juglans regia</i> |

Sträucher:

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| Flieder | <i>Syringa vulgaris</i> |
| Gartenjasmin | <i>Philadelphus coronarius</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Schmetterlingsstrauch | <i>Buddleja davidii</i> |
| Sommerflieder | <i>Buddleja alternifolia</i> |
| Strauchrosen | <i>Rosa spec.</i> |
| Weißer Hartriegel | <i>Cornus alba</i> |
| Beerensträucher | |

im Bereich der Retentionsflächen auch:

| | |
|---------------------|------------------------|
| Rötliche Bruchweide | <i>Salix x rubens</i> |
| Schwarz-Erle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Silber-Weide | <i>Salix alba</i> |

Sträucher:

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Blutroter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus cartharticus</i> |
| Kriechende Rose | <i>Rosa arvensis</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Rote Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Weißdorn, eingriffelig | <i>Crataegus monogyna</i> |

Weißdorn, zweigriffelig *Crataegus laevigata*

im Bereich der Retentionsflächen auch:

| | |
|----------------|------------------------|
| Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> |
| Grau-Weide | <i>Salix cinerea</i> |
| Korbweide | <i>Salix viminalis</i> |
| Mandel-Weide | <i>Salix triandra</i> |
| Purpur-Weide | <i>Salix purpurea</i> |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |

Auf das Anpflanzen von Nadelgehölzen sollte generell verzichtet werden.

2.2 Kletterpflanzen

Nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen, wie z. B.:

| | |
|-------------|------------------------------------|
| | <i>Hedera helix</i> |
| Efeu | |
| Wilder Wein | <i>Parthenocissus tricuspidata</i> |

Pflanzen, die Rankhilfen benötigen:

| | |
|-------------------|------------------------------|
| | <i>Wisteria sinensis</i> |
| Blauregen | |
| Jelängerjelleber | <i>Lonicera caprifolium</i> |
| Kletter-Hortensie | <i>Hydrangea petiolaris</i> |
| Kletterrosen | Rosa in Sorten |
| Schlingknöterich | <i>Fallopia aubertii</i> |
| Waldrebe | <i>Clematis</i> - Wildformen |
| Spalierobst | Weinreben |

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)

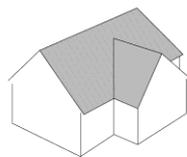
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

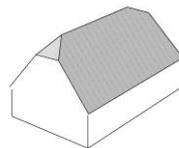
Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete und im Sondergebiet sind Hauptgebäude mit Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie mit Zeltdach und versetztem Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 40° zulässig.

Gebäude mit Flachdächern (0° bis 8° Neigung) sind zulässig, wenn die Dachflächen intensiv oder extensiv (Mindestsubstrataufbau 8 cm) begrünt werden. Bei Gebäude mit Flachdächern darf die Attika die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.

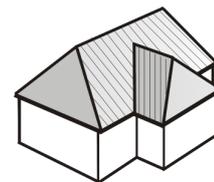
Bei untergeordneten Dachteilen (z.B. Vordächer), Garagen und Nebengebäuden sind zusätzlich auch Flachdächer ohne Begrünungsmaßnahmen zulässig.



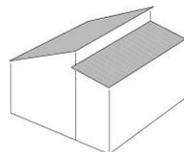
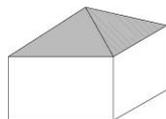
Satteldach



Krüppelwalmdach



Walmdach



3.1.2 Belichtung des Dachraumes

Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete und im Sondergebiet sind zur Belichtung des Dachraumes nur Einzelgauben und Zwerchhäuser mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Traufhöhe nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen zu den Ortsgängen mindestens einen Abstand von einem Meter einhalten.

3.1.3 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

3.1.4 Einfriedungen

In den Wohngebieten und im Sondergebiet sind an den Grenzen zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

3.1.5 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

4 HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Archäologische Funde

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Hochwasserschutz (Gewässer)

Die Errichtung jeglicher Anlagen (wie Gebäude, Brücken, Straßen etc.) innerhalb des 10 m-Bereichs eines Gewässers bedarf der Genehmigung nach § 76 LWG, welche frühzeitig bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

- **Rhein**

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung und (wie auch der gesamte Altortbereich) in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 13b Abs. 2 Satz 3 (siehe Teilplan C). Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Dies kann zu einer vollständigen Überflutung des Planungsbereiches führen.

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Gebiet bereits als Baufläche vermerkt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Hochwasserfall kein Schadensersatzanspruch, sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen besteht.

Auf hochwasserangepasstes Bauen ist daher zu achten.

- **Steiggraben**

Das Planungsgebiet wird vom Steiggraben (Flutgraben, Gewässer III. Ordnung) durchquert. Da vom Steiggraben eine große Hochwassergefährdung ausgeht, ist dessen Neuprofilierung im Rahmen dieser Maßnahme (bis zum Durchlass der Bahn) vorgesehen.

Um einen schadlosen Hochwasserabfluss zu gewährleisten, wurde zum Schutz des bisher erschlossenen Baugebietes parallel zum Steiggraben (in Fließrichtung auf der linken Uferseite), ein Hochwasserschutzdamm errichtet. Der bisherige Ausbau des Steiggrabens und die damit verbundenen Hochwasserschutzanlagen beziehen sich lediglich auf die Bereiche Neubaugebiet, „Algersweg-West“ und Teilabschnitt „Algersweg-Nord“ (2. Bauabschnitt). Dieser Hochwasserschutzdamm und die Neuprofilierung des Steiggrabens werden im nun geplanten Bauabschnitt („Algersweg-West“, 4. Änderung und Erweiterung) entsprechend ergänzt, als Lückenschluss bis zum Durchlass unter der Bahn (vorh. DN 1300).

Der Bemessungsabfluss beträgt 3,6 m³/s.

Der neu profilierte Steiggraben sowie das geplante Durchlassbauwerk (im Zuge des Steiggrabens unter Straße 1) haben eine hydraulische Abflussleistung von grösser 4 m³/s. Zusätzlich wird der bereits erwähnte Damm nördlich in Fließrichtung im Rahmen der Maßnahme hergestellt (mit einem Freibord von mind. 50 cm), um einem ausreichenden Hochwasserschutz im Plangebiet gerecht zu werden. Die weiteren Details sind gemäß §68 WHG im Zuge des weiteren Planungsverlaufs abzuklären.

- **Bechtheimer Kanal**

Entlang der südlichen Planungsgrenze verläuft der Bechtheimer Kanal (Gewässer (III. Ordnung)). Die strukturelle Aufwertung des Gewässers im weiteren Planungsverlauf ist vorgesehen, um damit dessen ökologische Funktion zu erhöhen.

Grundwasser

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Deshalb wird empfohlen, auf Kellergeschosse zu verzichten bzw. den Keller als sog. „weißen Wanne“ herzustellen.

Im Zuge der Bodenuntersuchung, die im Plangebiet im Februar 2014 vom Büro ICP durchgeführt wurden, wurde allerdings ein mittlerer Grundwasserstand (in 7 Bohrlöchern) von rd. 84,40 müNN angetroffen. Der Grundwasserspiegel befand sich zwischen 2,10 m und 3,30 m unter der Geländeoberfläche.

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft der SGD teilte am 11.06.2014 mit, dass die Auswertung der Daten der nächst gelegener Grundwassermessstelle (2044) einen mittleren Höchstwasserstand über die Jahre 1957 bis 2014 von 83,72 müNN ergab.

Eine Einleitung von Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Private Gartenbrunnen sind gegenüber der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Vorhandene Brunnenanlagen zur landwirtschaftlichen Bewässerung sind ordnungsgemäß zurückzubauen.

Oberflächenwasser

Durch den Bau einer Regenwassernutzungsanlage auf den Privatgrundstücken kann von den zukünftigen Bauherren ein Beitrag zur Reduzierung des Oberflächenabflusses geleistet werden. Es wird empfohlen, im Rahmen der Erdarbeiten auf den Privatgrundstücken Zisternen herzustellen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten folgende Hinweise der Regionalstelle Wasserwirtschaft bei der SGD Süd, Mainz berücksichtigt werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Gemäß TrinkwV ist eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

Baugrund

Die Prüfung der individuellen Untergrundverhältnisse liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherren/Architekten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Informationen hierzu sind auch auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau unter

http://www.lgb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html und

<http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html> zu finden.

Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren.

Bereitstellung von Aushubmassen:

Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

Radonprognose

Wie der gesamte Ortskern von Guntersblum und die nördlichen ersten Bauabschnitte des Baugebietes „Algersweg“ liegt auch dieses Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Gemäß der Radon-Prognosekarte liegt das Plangebiet weitgehend in einer Zone mit lokal hohem Radonpotenzial (über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft).

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes werden von Seiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau dringend empfohlen. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich der Bauherren. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass nach der Studie „Radonmessungen in Gebäuden in Rheinland-Pfalz“ in nach gängigen Baustandards errichteten und unterkellerten Gebäuden kein gravierendes Radonproblem auch in Regionen mit hohen Bodenluftkonzentrationen zu erwarten sei.“ (S. 64).

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen könne dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Baumbepflanzungen in der Nähe von Abwasseranlagen

Die ober- und unterirdischen Abwasseranlagen im Geltungsbereich liegen auf bzw. in öffentlichen Flächen. Es wird auf folgende Abstandsvorgaben hingewiesen:

1. oberirdische Abwasseranlagen (Schächte)

Der Pflanzabstand zu oberirdischen Abwasseranlagen hat gemäß ATV/DVGW H 162 grundsätzlich mindestens 2,0 m zu betragen. Eine Baumbepflanzung im Abstand von weniger als 2,0 m ist nicht gestattet.

2. unterirdische Abwasseranlagen (Kanäle)

Generell sind Bäume gemäß ATV/DVGW H 162 erst in einem Abstand von 2,5 m zu allen unterirdischen Kanalanlagen (Hauptkanal, Hausanschlussleitungen, etc.) zu pflanzen. Ist es in Ausnahmefällen nicht möglich diesen Abstand einzuhalten gilt Folgendes:

Abstände:

Die nachfolgenden Maße beziehen sich auf den horizontalen Abstand der Stammachse des Baumes von der Außenhaut der Kanalanlage.

Bei einem Abstand über 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich; der Bauzustand der Entsorgungsanlage ist zu berücksichtigen.

Bei Abständen von 1,50 bis 2,50 m sind Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzeln erforderlich.

Eine Baumbepflanzung im Abstand von weniger als 1,50 m zur Kanalanlage ist nicht gestattet. Es könnten keine Reparaturen durchgeführt werden, ohne den Baum zu beseitigen oder aufwändige Bauverfahren anzuwenden.

Schutzmaßnahmen:

Sofern Schutzmaßnahmen erforderlich werden, bedürfen diese der Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde bzw. dem Z-A-R, Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen, Oppenheim.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ih-

rer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regennrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

Immissionen:

1. Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wird sich in näherer Umgebung zu der bestehenden Kläranlage Guntersblum des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Rheinhessen, Alzey, befinden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Lärm- und Geruchsimmissionen zu Tag- und Nachtzeit auftreten können.

2. Magnetische Felder durch den Bahnbetrieb

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

3. Lärm

Für das Plangebiet wurde ein Schallgutachten erstellt, das sowohl die Emissionen durch den Bahnbetrieb, den Verkehrs- und den Gewerbelärm berücksichtigt. Es liegt dem Bebauungsplan bei. Seine Ergebnisse wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die brandschutztechnischen Hinweise werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

Abfallentsorgung

Die Abfallabholung ist in den Stichstraßen aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer Länge von ca. 10 m nicht möglich, da eine rückwärtige Anfahrt nicht erlaubt ist.

Daher ist es erforderlich, dass die betroffenen Anwohner ihre Abfallbehälter an der Straßenkreuzung zur Entleerung bereitstellen.

Rodungen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen – außer im Fall von Gefahrensituationen sowie im Zuge forstlicher Bewirtschaftung von Wäldern nach guter fachlicher Praxis zeitlich begrenzt, um Vogelbruten vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen. Das Fäll- und Rodungsverbot gilt vom 1. März bis zum 30. September.

Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen

Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungs- und Abrissarbeiten zudem über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z. B. Vögel) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Piepslaute etc.). Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten sofort zu stoppen. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten (z. B. Feldhamster) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

Oberleitung – Bahn-

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn. Diese weist ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Lichtzeichen / Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.