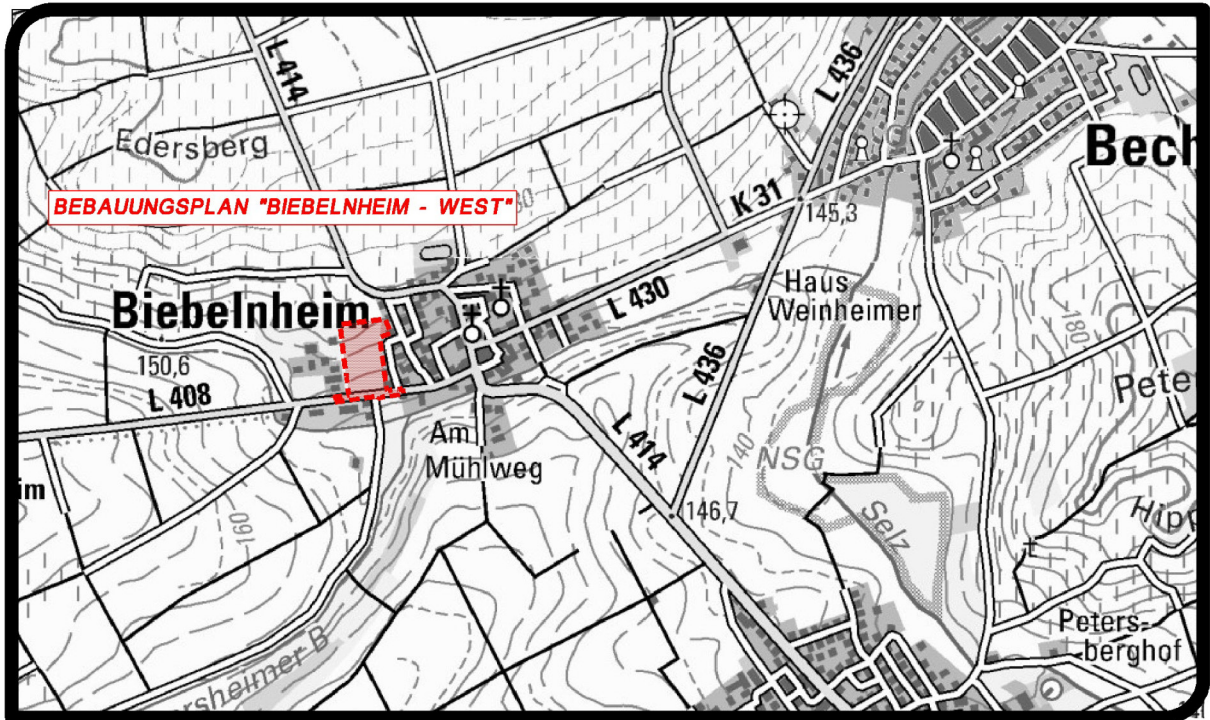


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "BIEBELNHEIM - WEST"

ORTSGEMEINDE BIEBELNHEIM
VERBANDSGEMEINDE ALZEY-LAND

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (1) UND 4 (1) BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4/A3

PROJEKTNR.: 13 037

DATUM: 21.04.2026

BEARBEITUNG:

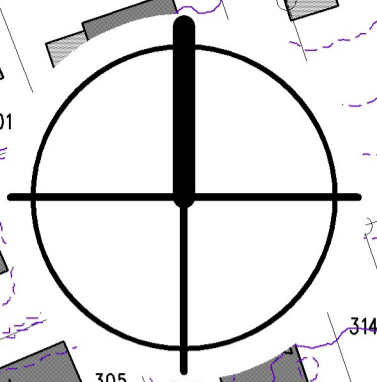
KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Auf dem Hofacke



Notzufahrt
über vorhandenen
Wirtschaftsweg

Mulden-Wall-System

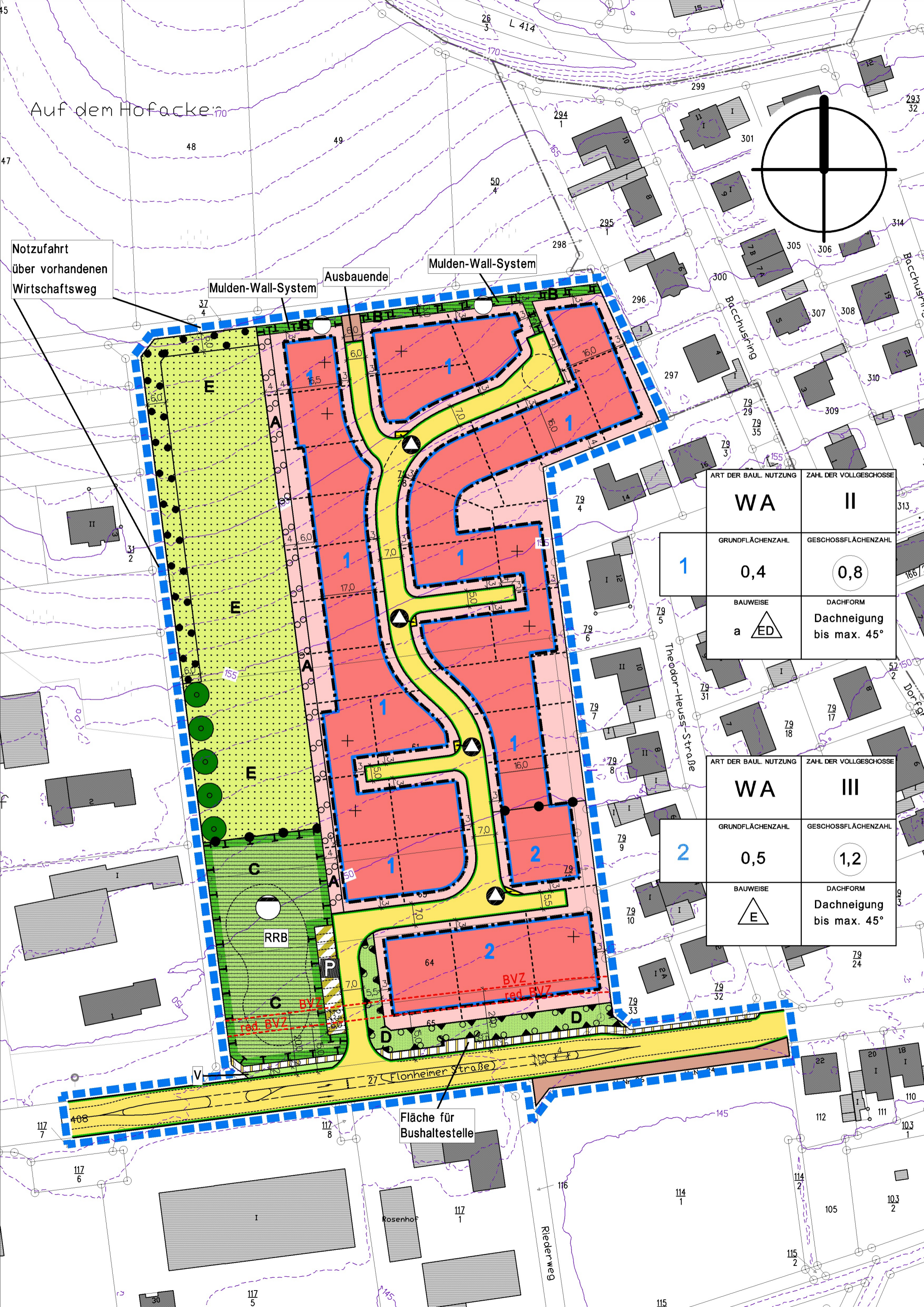
Ausbauende

Mulden-Wall-System

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESOSSE
WA	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
1	0,8
BAUWEISE	DACHFORM
a	Dachneigung bis max. 45°

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESOSSE
WA	III
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
2	1,2
BAUWEISE	DACHFORM
	Dachneigung bis max. 45°

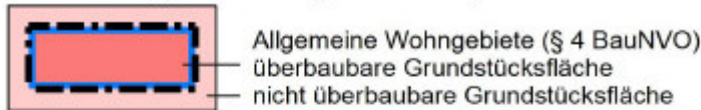
Fläche für
Bushaltestelle



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß – und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)



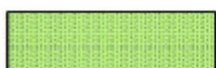
Abwasser



Abfall (Mülltonnen-Sammelstellen)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

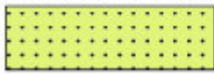


Öffentliche Grünfläche



Verkehrsgrün

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**



Fläche für die Landwirtschaft

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

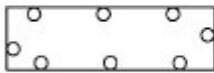


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen: Bäume



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

Sonstige Grundlagen



Flurgrenze



Höhenschichtlinie z.B. 155 m ü. NHN



Empfohlene Grundstücksgrenzen

z.B. **1**

Ordnungsziffer

z.B. **E**

Ordnungsbereich für die Landespflege



Wirtschaftsweg



Markierung der Grundstücke zu Hinweis „Müllentsorgung“



Bauverbotszone 20m (BVZ)



reduzierte Bauverbotszone 15m (red. BVZ)

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)**
Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 4 und 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**
Ordnungsbereich 1: Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.
Ordnungsbereich 2: Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.
- 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)**
Ordnungsbereich 1: Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.
Ordnungsbereich 2: Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.
- 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**
Ordnungsbereich 1: Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.
Ordnungsbereich 2: Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 3 festgesetzt.
- Werden drei Vollgeschosse realisiert ist ein weiteres Geschoss, z.B. Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ist, nicht zulässig.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

I. **Gebäudetypen mit geneigten Dächern** mit einer Dachneigung $>=8^\circ$ (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Ordnungsbereich 1:

- Traufhöhe: maximal 7,0 m
- Firsthöhe: maximal 10,0 m

Ordnungsbereich 2:

- Traufhöhe: maximal 9,5 m
- Firsthöhe: maximal 13,5 m

II. **Gebäudetypen mit einem einseitigen oder zweiseitigen Pultdach** mit einer Neigung zwischen 10° und 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst)

Ordnungsbereich 1:

- Traufhöhe: maximal 7,0 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,5 m

Ordnungsbereich 2:

- Traufhöhe: maximal 9,5 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 11,0 m

III. **Gebäude mit Flachdach:**

Ordnungsbereich 1:

- Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe: maximal 8,0 m

Ordnungsbereich 2:

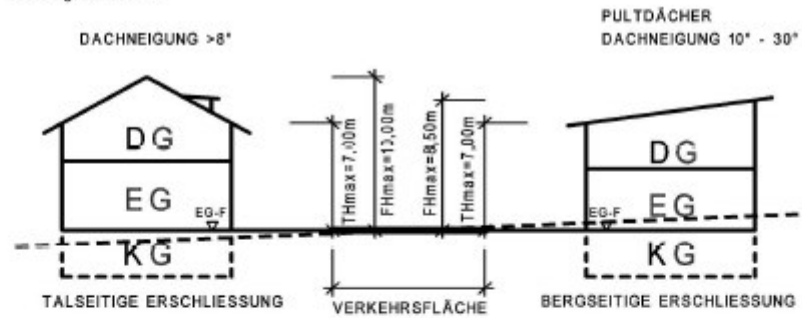
- Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe: maximal 11,0 m

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

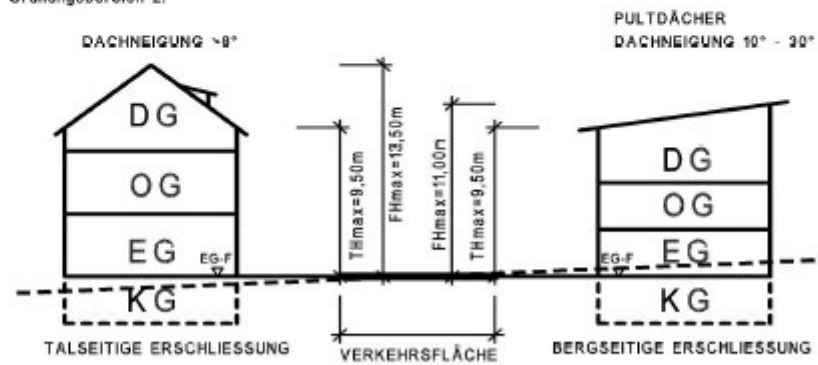
Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:

- Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)
- Bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)
- Bei Flachdachgebäuden: Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)

Ordnungsbereich 1:



Ordnungsbereich 2:

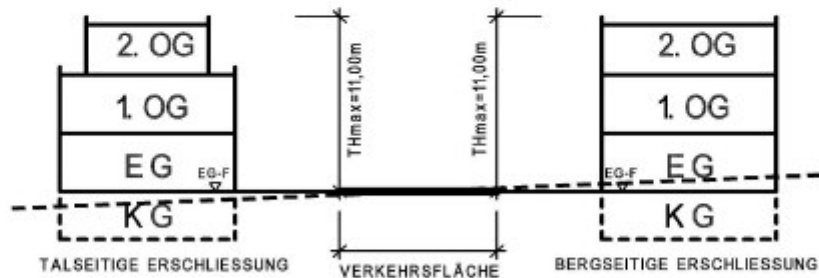


**Gebäudetyp mit geneigtem Dach (Dachneigung > 8°) / Gebäudetyp
mit einseitig durchgeneigtem Pultdach (Dachneigung 8° - 30°)**

Ordnungsbereich 1:



Ordnungsbereich 2:



Gebäudetyp mit Flachdach

Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung (Hinweis: beispielhafte Gebäude- und Geländedarstellung, keine Festsetzung)

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittellachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Hinweis: Die Gradientenhöhen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage einer Straßenvorentwurfsplanung eingefügt.

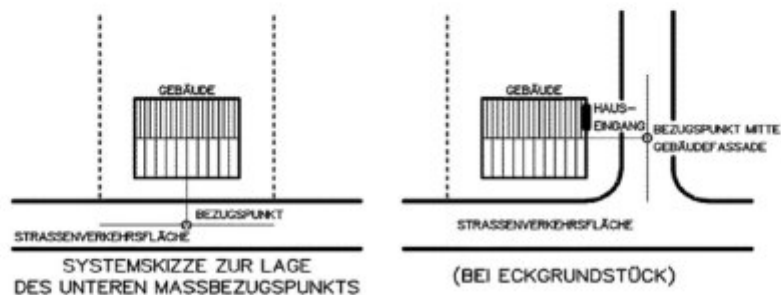


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Im **Ordnungsbereich 1** ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 16,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 8,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 16,00 m

Baulich an das Hauptgebäude direkt anschließende Garagengebäude oder Carports bleiben bei der Ermittlung der Gebäudefrontlänge unberücksichtigt.

Hinweis: Ein Doppelhaus ist die Errichtung zweier konstruktiv selbständiger Gebäude, die an einer Seite aneinandergelagert sind; im Bereich dieses Bebauungsplans soll die Errichtung nur auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken zulässig sein.

Im **Ordnungsbereich 2** ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig.

4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS, NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig (Flucht = Linie der Baugrenze und ihre seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen (Ordnungsbereich A), ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune) sind auch nicht zwischen der vorderen, zur Erschließungsstraße orientierten Baugrenze und der Erschließungsstraße zulässig.

Hinweis: Die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) bleiben hiervon unberührt. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (gemäß § 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Ordnungsbereich 1: Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus sowie je Wohngebäude als Doppelhaushälfte zulässig.

Ordnungsbereich 2: Es sind maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus zulässig.

6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

7 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT IN VERBINDUNG MIT FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

7.1 ORDNUNGSBEREICH C – FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGS- WASSERBESEITIGUNG

Die Fläche des Ordnungsbereichs C wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ festgesetzt. Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist den für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten. Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Beckens und in den Randbereichen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Randlich des Erdbeckens sind mindestens 3 Bäume und 10 Sträucher aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Die Verwendung von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

7.2 ORDNUNGSBEREICH B – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – FLÄCHE ZUR AUSSENGEBIETSWASSERABLEITUNG

Die festgesetzte Fläche dient der Niederschlagswasserbeseitigung in Zusammenhang mit der Rückhaltung und Ableitung von Außengebietswasser. Innerhalb der Fläche ist ein Mulden-Wall-System oder Mulden-Rigolen-System zulässig.

Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist die Fläche nach Fertigstellung der entwässerungstechnischen Einrichtungen mit Landschaftsrasen (z.B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig. Die innerhalb der Fläche vorhandenen Bäume Sollten erhalten werden.

7.3 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

7.4 EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG BEI GEBÄUDEN MIT FLACHEN DÄCHERN (§9 (1) Ziffer 20 i.V.m. 25a BauGB)

Bei Hauptgebäuden mit weniger als 9° Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Es ist hierbei eine mind. 8 cm dicke Substratschicht anzulegen.

8 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

Hinweis: Die Festsetzung konkreter Schallschutzmaßnahmen erfolgen nach Vorlage des Immissionsschutzgutachtens. Nachfolgende Aussagen stellen einen Platzhalter dar:

8.1 FLÄCHE ZUR ANLAGE EINES SCHALLSCHUTZSCHIRMS – AKTIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHME

Im Plangebiet ist auf der plangrafisch festgesetzten Fläche ein ca. ___m hoher Schallschutzschirm zu errichten. Unterer Höhenbezugspunkt ist die höchste angrenzende Verkehrsfläche der L 408 („Flonheimer Straße“).

Die Errichtung des Schallschutzschirms kann unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundfläche als begrünte Schallschutzwand oder begrüntes Erdwallsteilsystem erfolgen.

9 ANPFLANZEN UND/ODER ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a und b BauGB)

9.1 ORDNUNGSBEREICH A – RANDLICHE EINGRÜNUNG (§ 9 (1) ZIFFER 25a BauGB)

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche des Ordnungsbereichs A ist zur randlichen Eingrünung des Plangebiets ein zweireihiger Heckenstreifen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 Landesnachbarrechtsgesetz (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. Landesnachbarrechtsgesetz (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Gehölzreihen sind in einem Abstand von 1,50 m versetzt zueinander anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt ebenfalls 1,50 m. Die Pflanzmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin im Herbst nach Baufeldfreimachung fertigzustellen. Die Mindestqualität der Sträucher muss eine zweimalige Verpflanzung sowie eine Höhe von mindestens 60-100 cm aufweisen.

Artenauswahl:

Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe	Breite
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris	1 - 2,5 m	1 - 1,5 m
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	3 - 5 m	3 - 4 m
Kornelkirsche	Cornus mas	3 - 5 m	2,5 - 3,5 m
Haselnuss	Corylus avellana	5 - 7 m	5 - 7 m
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	3 - 5 m	1,8 - 2,8 m
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	2 - 5 m	1 - 3 m
Besenginster	Cytisus scoparius	1,5 - 2 m	1,5 - 2 m
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	2 - 6 m	1,5 - 3,5 m
Faulbaum	Rhamnus frangula	2 - 4 m	1,75 - 3 m
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	2 - 5 m	2 - 5 m
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	2 - 3 m	2 - 3 m
Schlehe	Prunus spinosa	1,5 - 4 m	2 - 4 m
Hundsrose	Rosa canina	2 - 3 m	1,5 - 2 m
Ohrweide	Salix aurita	2 - 3 m	2 - 3 m
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	3 - 7 m	3 - 5 m
Roter Holunder	Sambucus racemosa	1 - 4 m	2 - 3 m
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	2 - 3,5 m	1,5 - 2,5 m
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	1,5 - 4 m	1,5 - 3,5 m

9.2 ORDNUNGSBEREICH D – BEGRÜNUNG UND BEPFLANZUNG FLÄCHE IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) ZIFFER 25a BauGB)

Die Fläche zur Anlage eines Schallschutzschirms im südlichen Plangebietsbereich ist unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Errichtung und Gewährleistung des Schallschutzschirms zu begrünen. Wand- oder Steilwallelemente sind mit Rank- und Kletterpflanzen dicht zu begrünen. Die Begrünung ist aus mindestens 3 verschiedenen Arten herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Hinweis: Folgende Kletterpflanzen sind besonders zur Wandbegrünung geeignet:

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera heckrottii
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Knöterich	Polygonum aubertii

9.3 GEHÖLZPFLANZUNGEN (ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE) (§ 9 (1) ZIFFER 25a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind entlang der neuen HAUPTerschließungsstraße insgesamt 6 heimische, standortgerechte Laubbäume II. Größenordnung möglichst gleichmäßig verteilt anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die zu pflanzenden Bäume sind in einem möglichst gleichmäßigen Abstand entlang der neuen HAUPTerschließungsstraße innerhalb des Plangebiets zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Bäume sollte einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm sowie eine dreifache Verpflanzung aufweisen. Es sind Hochstämme zu wählen. Die Pflanzmaßnahmen sollten zum nächstmöglichen Pflanztermin im Herbst nach Herstellung der Erschließungsstraßen fertig gestellt werden. Die Baumscheiben sollten in den ersten 3 Jahren nach Fertigstellung mechanisch offengehalten werden und die Bäume gewässert werden.

Artenauswahl (für eine detaillierte Pflanzenliste für den Straßenraum siehe GALK-Straßenbaumliste):

Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe	Breite
Feldahorn	Acer campestre 'Elsrijk'	6-12 m	4-6 m
Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'	10-15 m	7-9 m
Spitzahorn	Acer platanoides 'Columnare'	bis 10 m	2-7 m
Felsenbirne	Amelanchier arborea 'Robin Hill'	6-8 m	3-5 m
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'	15-20 m	4-6 m
Esche	Fraxinus excelsior 'Geessink'	15-20 m	10-12 m
Amberbaum	Liquidambar styraciflua 'Paarl'	15-25 m	3-4 m
Wollapfel	Malus tschonoskii	8-12 m	2-4 m
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	10-15 m	8-12 m
Traubenkirsche	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	9-12 m	6-8 m
Zierkirsche	Prunus x schmittii	8,10 m	3-5 m
Stielsäuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'	15-20 m	5-7 m
Mehlbeere	Sorbus aria 'Magnifica'	6-12 m	4-7 m
Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata 'Rancho'	8-12 m	4-6 m
Winterlinde	Tilia cordata 'Roelvo'	10-15 m	7-10 m

9.4 ORDNUNGSBEREICH E – GEHÖLZERHALTUNG (§ 9 (1) ZIFFER 25b BauGB)

Zum Erhalt der randlichen Eingrünung sind im Ordnungsbereich E die Bestandsbäume entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Rückschnitte und Gehölzentnahmen sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°.

Gebäudetypen mit einem einseitigen oder zweiseitigen Pultdach sind nur mit einer Dachneigung zwischen 10° und 30° zulässig.

Gebäude mit einem Flachdach sind solche zwischen 0° bis einschließlich 7° Neigung.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

Zur Errichtung eines Mansarddaches darf von der maximal zulässigen Dachneigung abgewichen werden.

10.2 DACHGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

11 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,0 m Höhe, gemessen von Oberkante Straßenfläche, zulässig.

Hinweise: Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückbleiben.

Zudem sollten Einfriedungen sowie bauliche Anlagen so gestaltet werden, dass keine Kleintierfallen entstehen. Hierfür sollte ein Mindestbodenabstand von 15 cm bei Zäunen vorgesehen werden.

12 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen unzulässig.

**13 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie §
47 LBauO)**

Ordnungsbereich 1:

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück anzulegen und dauerhaft vorzuhalten.

Ordnungsbereich 2:

Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück anzulegen und dauerhaft vorzuhalten.

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück anzulegen und dauerhaft vorzuhalten.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass auf je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Sofern eine Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser vorgesehen ist, muss das Speichervolumen um eine gewünschte m³-Zahl erweitert werden. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude 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. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung). Dies ist ebenso dem Träger der Abwasserentsorgung, dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen, anzuzeigen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Anzeigepflicht nach § 5 (1) LBodSchG: Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind gemäß § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Boden und Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) DIN19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Artenschutzrechtliche Hinweise und Anforderungen:

Jahreszeitliche Bauzeitenregelungen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Der Zugriff auf die Acker- und Grünlandflächen, die Gehölzbestände oder künftige Brachflächen im Plangebiet muss außerhalb der Reproduktionszeiten der Gehölzbrüter (März bis August eines Jahres) erfolgen. Grundsätzlich ist auch in diesem Zeitraum, aber besonders außerhalb davon, eine Baufeldfreigabe durch die ökologische Baubegleitung immer dann erforderlich, wenn die Bauflächen Zeit hatten, sich gemäß ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln.

Ökologische Baubegleitung: Bei Umsetzung der Planung ist eine Ökologische Baubegleitung einzurichten. Die Ökologische Baubegleitung muss im genehmigten Vorhaben sicherstellen, dass durch jahreszeitliche Bauzeitenregelung Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Im Rahmen der Maßnahme ist eine intensive Überwachung der Flächenentwicklung im Gebiet erforderlich. Weitere Anforderungen ergeben sich gemäß dem Kapitel „Maßnahmen“ der Artenschutzprüfung zum Bauabwägungsplangebiet, Büro Plan b GbR, Bingen am Rhein, März 2026 bzw. der nachrichtlichen Wiedergabe in der Begründung des Bauabwägungsplans.

Maßnahmen zu Verminderung baubedingter Emissionen: Die Ökologische Baubegleitung stimmt mit den Bauverantwortlichen technische Einzelmaßnahmen ab, die zur Minderung baubedingter Emissionen führen. Dazu gehören die Baustellenbeleuchtung aber ggfls. auch eine zeitliche Einschränkung von Lärmentwicklung oder Minderung von Staubeentwicklung.

Weitere Maßnahmen und Empfehlungen: Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen. Möglich sind auch Kästen und Quartiere, die bereits in die Fassade integriert werden.

Verwendung von autochthonem Saatgut: Seit März 2020 dürfen in Deutschland gemäß § 40 (1) S. 1 BNatSchG in der freien Natur nur noch Gehölze und Saatgut gebietseigener Herkunft (regionales Saatgut) ausgebracht werden. Das Ausbringen von gebietsfremdem Saatgut bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde.

Dachbegrünungen: Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Dacheindeckungsfarben: Zur Dacheindeckung sollten nur dunkelfarbige Materialien in den Farbtönen dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazitfarben, dunkelrotbraun und dunkelrot Verwendung finden. Zur Auswahl stehen beispielhaft folgende Farben in Anlehnung an die Farbtankarte des RAL-Farbenvorlageprogramms: 3000-3011, 3013, 3016, 7000, 7001, 7004, 7005, 7010-7031, 7042, 7043, 8002-8022, 8024-8028. Die RAL-Farbtöne sind aus den Listen der Farbhersteller ersichtlich.

Drainagen: Bei Erschließungsmaßnahmen (öffentlich und privat) muss auf vorhandene Drainagen geachtet werden (Gefahr der Durchtrennung). Durchtrennte Drainagen sind wieder herzustellen. Sollten für die Bebauung des Weiteren Drainagen ausgeführt werden bzw. sollte das vorhandene Drainagesystem nicht wieder herzustellen sein, so sind zur Ableitung des Drainagewassers separate Kanäle bzw. offene Gräben vorzusehen. Das Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Ableitung des Drainagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Mainz (Tel. 06131/2016-300), zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens vier Wochen schriftlich oder per E-Mail vorher anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de.

Gemäß der Stellungnahme der GDKE; Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege vom 16.05.2025 wurde darauf hingewiesen, dass in dem angegebenen Planungsbereich der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte potenziell fossilführende Gesteine (Tertiär, Oligozän) bekannt sind. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (vier Wochen oder vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, 06131-2016-400.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Nutzung regenerative Energie: Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), muss hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde beantragt und durchgeführt werden.

Müllentsorgung: Für die mit einem Kreuz gekennzeichneten zukünftigen Baugrundstücken wird festgelegt, dass Müllbehälter am Tag der Abholung in den Bereich der mit dem Symbol „Abfallbehältersammelstelle“ zu bringen sind, die problemlos vom Abfallfahrzeug erreicht werden können. Die Müllbehälter sind dabei so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

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

Geologiedatengesetz (GeolDG): Gemäß Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau, Mainz vom 27.05.2025 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.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).