BEBAUUNGSPLAN „OBERMÜHLSTRAßE - WEST“

Ortsgemeinde Freimersheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 20.10.2026

SATZUNGSTEXT

Inhalt: *Seite*

I. RECHTSGRUNDLAGEN 2

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 3

1. Planungsrechtliche Festsetzungen 3

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 11

III. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE (§ 9 ABS. 6 UND ABS. 6A BAUGB) 14

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 14

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

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

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.09.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft getreten am 01.08.2023
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 734).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes **textlich festgesetzt:**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Besondere Art der baulichen Nutzung - Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung).

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude, sowie
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt *für jedes Baufenster nach folgender Maßgabe* festgesetzt:

Einzelhäuser	GRZ 0,4
Doppelhäuser	GRZ 0,4
Außenliegende Häuser von Hausgruppen	GRZ 0,45
Innenliegende Häuser einer Hausgruppe	GRZ 0,45.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 bezeichneten baulichen Anlagen (wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc.) bis zu 50% überschritten werden.

1.2.2 GFZ - Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen)

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen)

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
(siehe auch Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Bezugspunkt ist jeweils der Punkt auf der in der Planurkunde als Straßengradienten eingezeichneten Straßenachse (Oberkante Belag Fahrbahnmitte) der das Grundstück erschließenden anbaufähigen Verkehrsfläche, welcher von einer Senkrechten geschnitten wird, die von der Mitte der gesamten Länge des Baugrundstückes entlang seiner Grenze zur Straßenbegrenzungslinie aus zu dieser Straßenachse verläuft.

Die Bauverantwortlichen haben die genaue Höhe der Straßengradiente (die um bis zu 0,30 m von der im Plan eingezeichneten Höhe abweichen kann) vor Baubeginn anhand der vorliegenden Straßenfachplanung zu überprüfen und an deren Stand anzupassen.

1.2.4.1 Gebäudehöhen (GH) *(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).*

Die in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Gebäudehöhen sind die maximalen Höhen der baulichen Anlage.

Dies ist

- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Oberkante der aufgehenden Wand (einschließlich Attika); aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe werden bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt;
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. ä.).

1.2.4.2 Wandhöhen (WH) *(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).*

Die Wandhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem fiktiven oder realen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Dies ist

- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Höhe der Außenwand,
- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der niedrigeren Seite des Gebäudes (Trauflinie),
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Trauflinie.

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für alle Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

In den Teilgebieten WA1 und WA3 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser [ED] zulässig. In dem Teilgebiet WA2 sind nur Hausgruppen [H] zulässig.

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

1.4.1 Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 310 m².

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 200 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke einer Hausgruppe beträgt 140 m² je Hausgruppen-Grundstück.

1.4.2 Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 700 m².

Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 450 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Hausgruppen beträgt 350 m² je Hausgruppen-Grundstück.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.

1.5.2 Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, von der aus in die Garage eingefahren wird, beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.

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

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind im Teilgebiet WA 1 maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

Es sind im Teilgebiet WA 3 maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 ist maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Im Teilgebiet WA 2 ist maximal 1 Wohneinheit pro Gebäude einer Hausgruppe zulässig.

1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1 Die in der Planurkunde festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Notzufahrt“ und „Fuß- und Radweg“ müssen stets auch für Rettungs- bzw. Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein. Auch muss eine Benutzung durch Fuß- und Radfahrer dauerhaft gegeben sein.

1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.8.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind möglichst (soweit die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Entwässerungskonzeption dies zulassen) als flache Gräben bzw. Mulden naturnah auszubilden und durch eine fachgerechte Ansaat zu begrünen.

Sofern (statt naturnahen Materialien wie Faschinen oder Flussmatten o.ä.) Steinschüttungen als Erosionsschutz in die Entwässerungsflächen eingebracht werden, so sind diese mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Ansaat zu begrünen.

Die vorhandenen Gehölzbestände entlang des Aufspringsbachs sind, wenn möglich zu erhalten. Sollten dennoch entsprechende Rodungen geplant sein, müssen diese in den Rodungszeiten (s. Hinweise und Empfehlungen; Pkt. 16) stattfinden um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 zu vermeiden.

1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.9.1 Auf den als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung ´Verkehrsbegleitgrün` festgesetzten Flächen sind Teilbefestigungen am unmittelbaren Verkehrsflächenrand allenfalls in wassergebundener Form zulässig (Bankettstreifen). Darüber hinaus sind die Flächen unbefestigt zu belassen und durch eine fachgerechte Ansaat mit gebietsheimischem standortgerechtem Regio-Saatgut oder durch standortgerechte Pflanzungen (unter Beachtung der landesnachbarrechtlich vorgegebenen Abstände) zu begrünen.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Gewässerschutzstreifen

Die in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch als Grün- und Wasserflächen gekennzeichneten Flächen im Norden des Geltungsbereichs ausgewiesenen Flächen, sind dauerhaft naturnah zu erhalten. Der Gehölzbestand und die Auenstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

1.10.2 Fläche für Ersatzmaßnahmen – Geltungsbereiche B und C

Zur Erzielung des vollständigen umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

Der Geltungsbereich B setzt sich aus den Flurstücken 46/1 und 47/1 (nur teilweise) in Flur 4 der Gemarkung Freimersheim zusammen. Das Flurstück 46/1 weist eine gewisse Vorbelastung auf, da Teilflächen des Flurstücks bereits für den Ausgleich anderer Bebauungspläne herangezogen wurden. Nach Abzug dieser Flächen bleibt ein Kompensationsvolumen insgesamt ca. 8.610 m² über, welches für den Ausgleich des Bebauungsplanes „Obermühlstraße – West“ herangezogen werden kann. Das Entwicklungsziel des Umweltberichts sieht vor die derzeitige Fettwiese durch eine Neuansaat und die Pflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen in eine Streuobstwiese umzuwandeln.

Der Geltungsbereich C umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 29 in Flur 2 innerhalb der Gemarkung Freimersheim und stellt zugleich eine CEF-Maßnahme dar. Das Kompensationsvolumen dieses Geltungsbereichs umfasst ca. 3.400 m². Das Entwicklungsziel des Umweltberichts sieht vor die derzeitige Fettwiese durch eine

Neuansaat und eine entsprechende Pflege in eine extensive Glatthaferwiese umzuwandeln.

Die Flächen werden durch den genannten Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und dienen damit der Ortsgemeinde Freimersheim – in jeweiliger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – als Ausgleichsflächen für das Vorhaben. Die Flächen sind gemäß der Beschreibung im Umweltbericht (Pkt. 5.2.3) herzustellen und zu pflegen.

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

1.11.1 Pflanzmaßnahmen im Baugebiet

In der südlichen und westlichen Randzone des Bebauungsgebietes sind auf den dort festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten abweichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf. Auf der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen anzulegen, zusammengesetzt aus Landschaftssträuchern. Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzenliste aus Ziffer 1.14 bzw. den dort ergänzten Optionen zu verwenden.

Die verbleibenden nicht bepflanzten Bereiche sind mit regionalem Saatgut geeigneter Mischungen anzusäen und einmal jährlich zu mähen.

1.12 Sonstige Anpflanzungen

1.12.1 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Auf jedem der Baugrundstücke ist pro angefangenen 150 m² bebauter oder versiegelter Fläche mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der unter Ziffer 1.14 aufgeführten Pflanzenliste in der folgenden Mindestqualität zu pflanzen und zu erhalten:

- Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

1.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

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

Es ist an den in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Standorten im Westen bzw. Nordwesten des Teilgebietes WA 3 eine aktive Lärmschutzanlage in Höhe von 4,0 m über dem natürlichen Gelände zu errichten. Kleinere Abweichungen von der zeichnerischen Festsetzung sind zulässig, sofern die schalltechnischen Erfordernisse nicht beeinträchtigt werden. Abgrabungen, Einschnitte oder sonstige baulichen Änderungen am Lärmschutzwall sind nicht gestattet.

Zur Erzielung der erforderlichen Höhe sind eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall sowie eine Kombination zwischen einem Erdwall und sonstigen hoch Schall dämmenden Elementen (Lärmschutzwand, Lärmschutz-Gabionen o. a.) möglich. Die Lärmschutzanlage darf keine baulichen Lücken aufweisen. Sie muss so errichtet werden, dass keine Unterstrahlung möglich ist.

1.13.2 Gestaltung einer Lärmschutzanlage

Die Böschungsseiten der Lärmschutzanlage sind flächendeckend mit standortgerechten Sträuchern aus der beigefügten Pflanzenliste (Kapitel 1.14) zu begrünen, wobei allerdings die einschlägigen Abstandsflächen einzuhalten sind.
Die genaue Art der Bepflanzung bleibt der Ausführungsplanung überlassen. In jedem Falle ist eine höhengestufte und abwechslungsreiche Pflanzung von (vor allem in der Anwuchsphase trockenheitsverträglichen) Gehölzen vorzunehmen, welche die Wirkung des Walls als mehr oder weniger geometrisch regelmäßiger ´Erd-Körper` kaschiert oder zumindest mindert. Bodendeckende Pflanzen dürfen daher nur in untergeordnetem Maße als ´Füll-Pflanzen` und keinesfalls großflächig mit einer Art verwendet werden.

Die verbleibenden Flächen sind fachgerecht mit regionalem Saatgut geeigneter Mischungen anzusäen und mindestens einmal jährlich zu mähen.

Soweit technische Elemente (Wand, Gabionen o.a.) die Lärmschutzanlage ersetzen oder ergänzen, entfallen die vorstehenden Vorgaben für die jeweiligen Teilflächen bzw. sind diese Vorgaben auf die bepflanzbaren Teilflächen zu beschränken.

Der Zugang zur Unterhaltung und Pflege des Walls wird dinglich gesichert.

1.13.3 Umweltfreundliche Beleuchtung

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet außerhalb von baulichen Anlagen zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind, sofern dem keine technischen Regeln entgegenstehen.

Abstrahlungen sämtlicher Beleuchtungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

1.14 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

Die zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).

Die unten aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd- (Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

a) Bäume

Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Salix cinerea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen - insbesondere im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen und angrenzenden Straßen oder anderen befestigten Flächen - auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste[1] zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als ´geeignet` oder ´gut geeignet` für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Insbesondere sind die Hinweise und das Artenspektrum gemäß der „Neue Broschüre der Gartenamtsleiterkonferenz und des Bundes deutscher Baumschulen“ zu beachten.

Da es in jüngerer Zeit im Planungsraum auf Grund der Trockenheit zunehmend Probleme beim Anwachsen von Bäumen, gibt, wird empfohlen, Straßenbäume und sonstige Einzelbäume möglichst in durchgängige Mulden zu pflanzen, in denen auch Oberflächenwasser versickern kann.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

---

1 DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. www.galk.de.

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

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

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

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan die Grundlage bildet; s. § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

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

2.1.1 Dachform Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer und jeweils daraus abgeleitete Dachformen (z. B. gegeneinander versetztes Pultdach, Krüppelwalmdach und Zeltdach). Bei einem gegeneinander versetzten Pultdach müssen die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Dachteile jedoch mindestens 0,80 m und höchstens 1,80 m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen).

Im Bereich des WA2 sind ausschließlich Flachdächer und Satteldächer zulässig.

Zulässig sind darüber hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (Neigung 0-7°).

2.1.2 Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

2.1.3 Dachneigung

Die Dachneigung muss – mit Ausnahme der unter Ziffer 2.1.1 benannten flachen Dächer - mindestens 20° betragen.

2.1.4 Dacheindeckung

Unzulässig sind glasierte Dacheindeckungen, glänzende bzw. reflektierende Metalldächer sowie Eindeckungen mit Wellmaterial. Generell sind Metalldächer nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

2.1.5 Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

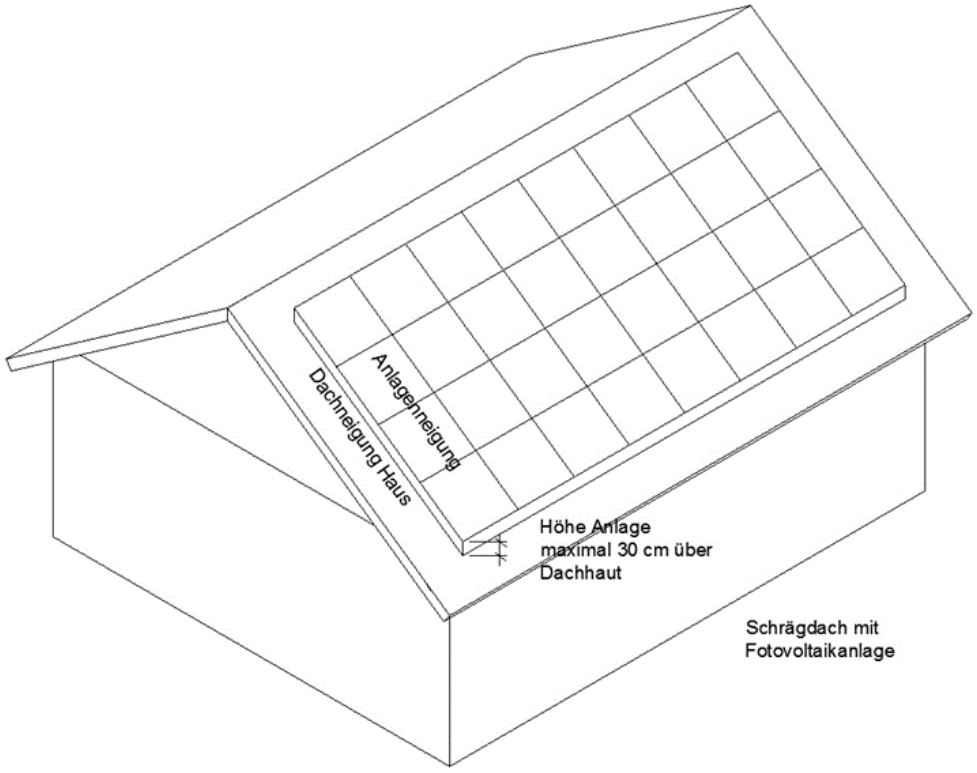
Der First von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten muss mindestens 1 m unter dem Hauptfirst der Dachfläche bzw. unter dem höchsten Punkt des Daches liegen.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der Länge des Daches auf der jeweils betroffenen Gebäudeseite betragen.

Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte müssen einen Abstand zur seitlich folgenden Wand (Mauerwerks-Außenseite) sowie zum nächsten jeweiligen Element (also Dachaufbau, Zwerchhaus oder Dacheinschnitt) von mindestens 1,50 m aufweisen.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.2.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren dürfen an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



2.2.2 Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.3.1 Der nicht für Stellplätze, Zufahrten, Eingänge oder Müllabstellplätze genutzte Anteil der Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade sowie deren seitlichen Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen) ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

2.3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten.

Großflächig mit Schotter, Splitt, Kies, Glas oder sonstigen anorganischen Materialschüttungen belegte Flächen, in denen diese Materialien auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen allenfalls in untergeordneten Anteilen vorkommen, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

2.4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.4.1 Einfriedungen und Stützmauern von Bereichen, die an öffentliche Straßen-, Wege- oder Grünflächen grenzen, sind in dem gesamten Bereich zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze

- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
- als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 %, oder
- als Hecken oder sonstige Pflanzungen in 2,0 m Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden,

zulässig.

Die für Einfriedungen angegebenen Höhen gelten nicht nur unmittelbar auf der Grundstücksgrenze, sondern bis in einem jeweils 3,0 m tiefen Bereich parallel zu der Grenze.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen sowie für Behälter für gasförmige oderflüssige Brennstoffe dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

2.4.2 Für Stützmauern (Begrenzungen mit der Abstützung des Geländes dienenden Anschüttungen bzw. Hinterfüllungen) gelten grundsätzlich (und dies zu sämtlichen Nachbargrundstücken hin) auch die für Einfriedungen genannten Höhenbeschränkungen (s. Ziffer 2.4.1).

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

2.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

2.5.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln ist unzulässig.

2.5.3 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen, wie beispielsweise Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. ´Skybeamer` o.ä., sind unzulässig.

2.5.4 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 m² nicht überschreiten.

2.6 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.6.1 Müllbehälter und ähnliche Anlagen

Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

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

(§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Wasserrechtliche Vorgaben – Beschränkungen im Randbereich des Gewässers III. Ordnung

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

2. Ausgleichsflächen der Bebauungspläne „Pfarrwiese“ und „Obergasse-Ost“

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen der Bebauungspläne „Pfarrwiese“ und „Obergasse-Ost“ wurden nachrichtlich in der Planzeichnung (Geltungsbereich B) übernommen.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

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

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.
Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Alzey-Worms erforderlich. Bei Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflusswirksamer

Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz einzureichen.

Bei gezielter Versickerung ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten; dies gilt auch für Privatgrundstücke.

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

2. Nutzung von Niederschlagswasser

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

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{erf.} = V_N + V_R$. Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Größe der Dachfläche. Empfohlen wird ein Wert von 60 Liter pro qm Dachfläche.

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

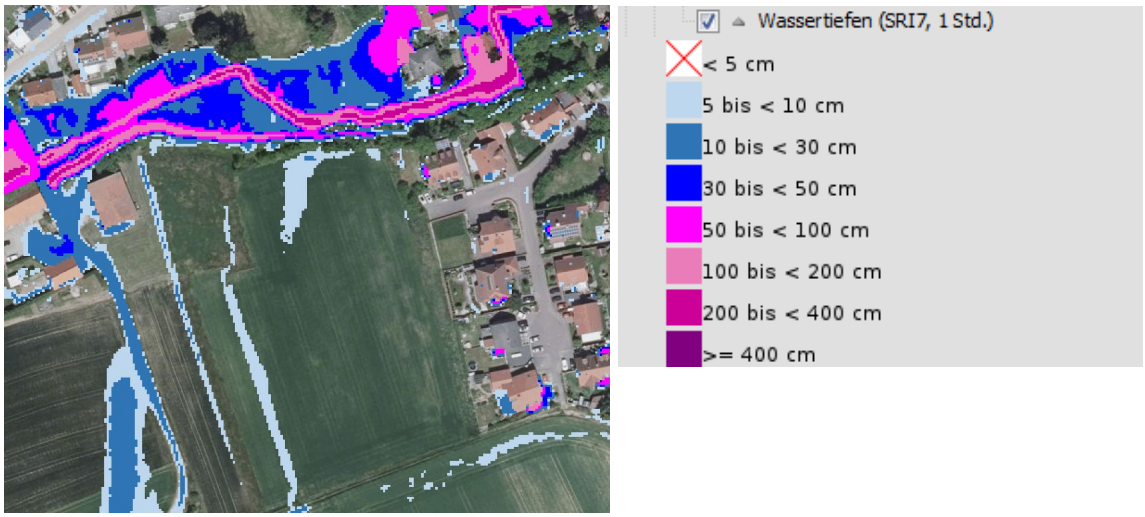
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme mit dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen und geeichte Zwischenzähler einzubauen.

Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

3. Schutz vor Starkregenereignissen

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder(r) Grundstückseigentümer(in) eigenverantwortlich „*im Rahmen des ihm* [ihr] *Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“*

Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück im Falle von Starkregen- oder Hochwasserereignissen.



[Quelle:https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte].

Gemäß der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz ist bei „*außergewöhnlichen*“ Starkregenereignissen (Starkregen-Index SRI7, d. h. mit einer Regenmenge von ca. 40-47 mm in einer Stunde) im Plangebiet abschnittsweise (gemäß aktuellem Zustand der Fläche in der westlichen nur in den nördlichen Randbereichen; s. o. g. Karte) mit Überflutungen von bis zu 10 cm Höhe zu rechnen. Bei „*extremen*“ Starkregenereignissen (SRI 10; mit einer Regenmenge von ca. 80-94 mm in 1 Stunde oder gar von ca. 124-136 mm in 4 Stunden) erhöhen sich die betroffenen Flächen sowie die Tiefen gemäß dieser Karte nochmals.

Daher wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. So könnten in den flutungsgefährdeten Bereichen (dies betrifft im Plangebiet insbesondere die tiefer gelegenen nördlichen Ränder der Baugrundstücke) ggf. Vorkehrungen (bspw. durch die Bauweise oder in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (Mainz) [https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/] entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet wurden.

4. Löschwasserversorgung / Brandschutz / Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 800 l/min (48m³/h) in einem Umkreis von 150m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Sollten Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen geplant werden, erhöht sich die erforderliche Löschwassermenge auf 96m³/h.

Die Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große, lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.

Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der "Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches - DVGW" zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand

zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.
Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz" wird hingewiesen.
Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

Seitens der Kreisverwaltung wurden folgende Ergänzungen getroffen:

1) *„Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Vorgaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (A) vom Februar 2008 sind einzuhalten.*
2) *Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks ist zu beachten.*
3) *Bei der Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen sind das Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 2015 und die folgenden Punkte zu berücksichtigen:*
   • Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind und so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
   • Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
   • Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
   • Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Ab-stände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
4) *Der Löschwasserbedarf bemisst sich an den Angaben in der nachfolgenden Tabelle 1. Die Löschwasserversorgung ist für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zu bemessen.*

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungs-Verordnung	Reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) [a]		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	--
Geschoßflächenzahl [b] (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 < GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	--
Baumassenzahl [c] (BMZ)	--	--	--	--	--	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
Bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung [e]	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)
Klein	800 (48)	1.600 (96)	800 (48)	1.600 (96)	1.600 (96)	
Mittel	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	3.200 (192)	
Groß	1.600 (96)	3.200 (192)	1.600 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	

Überwiegende Bauart

- feuerbeständige [d], hochfeuerhemmende [d] oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen [d]
- Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht hochfeuerhemmend oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen; oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen [d]
- Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

Erläuterungen:
Die Richtwerte beziehen sich auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene beziehungsweise im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. Für Einzelobjekte sind begründete Ausnahmen zulässig.

[a] Soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen fallend (2-10 Anwesen)
[b] Geschoßflächenzahl = Verhältnis von Geschoßfläche zu Grundstücksfläche
[c] Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zur Grundstücksfläche
[d] Die Begriffe „feuerhemmend", „hochfeuerhemmend" und „feuerbeständig" sowie „harte Bedachung" und weiche Bedachung sind baurechtlicher Art.
[e] Begriff nach DIN 14011 Teil 2; „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit". Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso höher, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

5) Bei der oben genannten erforderlichen Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
6) Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.
7) Es sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 ist zu beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die aktuell gültige „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ anzuwenden.
8) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.
9) Entlang einer geschlossenen Bebauung müssen mindestens alle 50 m Bewegungsflächen vorhanden sein. Bei einer durchgängig vorhandenen Straßenbreite ab 6 m sind die Bewegungsflächen nicht erforderlich. Vorhandene Einfahrten zu Grundstücken können für diese Bewegungsflächen genutzt werden, wenn sie ausreichend groß sind. Wasserentnahmestellen sollten sich unmittelbar an diesen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum befinden.
10) Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Einhaltung der Feuerwehrverordnung (FwVO) hingewiesen. Insbesondere muss der Einklang der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Einrichtungen und Ausstattungen der betroffenen Feuerwehr beachtet werden. Hinweis: Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen.“

5. Nutzung von Erdwärme

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

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Bohrungen > 100 m Tiefe aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb eines von der Bundesgesellschaft für Endlagerung identifizierten Gebietes nach § 13 Abs. 2 S. 1 Standortauswahlgesetz (StandAG) (hier: kristallines Gebiet) entsprechende Unterlagen und Gutachten für die Prüfung nach § 21 Abs. 2 StandAG vom Antragsteller im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens vorzulegen sind. Eine Bewertung der Gesteinsformationen nach § 21 Abs. 2 Satz 1 StandAG wäre hier daher notwendig.

6. Schutz und Verwertung von Boden

Es sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, der DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) zu beachten.
Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

7. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als

möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.
Die vorstehenden Hinweise entbinden Bauträger / Bauverantwortliche nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie (Mainz).
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauverantwortlichen finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich: So kann gemäß § 21 Abs. 3 DSchG ein Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben „*als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden*“.
Es obliegt künftigen Grundstückseigentümern, eine grundsätzlich empfohlene geomagnetische Prospektion ggf. zu veranlassen, um die Gefahr eines Baustopps im Falle von Funden auszuschließen.

8. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

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

9. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

10. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.
Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind weitere Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen etc. durchzuführen.

Generell sollten aber auch stets die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

11. Beachtung von Grenzabständen bei Einfriedungen und Pflanzungen

Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. So müssen bspw. gemäß § 42 dieses Gesetzes Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückbleiben.

12. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauverantwortlichen zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.
Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Alzey-Land, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

13. Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzen- und Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern. Die Regelung stellt zugleich klar, dass das Anpflanzen von Herkünften aus anderen Vorkommensgebieten innerhalb Deutschlands ab dem 1. März 2020 der Genehmigungspflicht nach § 40 Abs. 4 Satz 1 unterliegt.

14. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land, eingesehen werden.
Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bzw. http://www.beuth.de) möglich.

15. Artenschutzrechtlich begründete Erfordernisse / CEF-Maßnahmen

Da für einige Arten von artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen eine Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Sicherung durch entsprechende textliche Festsetzungen in einer Satzung fehlt, sind zu deren Sicherung entweder vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vorzunehmen, und / oder die Maßnahmen müssen Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung werden.
Dies betrifft im vorliegenden Fall die folgende Einhaltung von Fristen für Eingriffe zur Sicherung artenschutzrechtlicher Erfordernisse.

a. Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig. Zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten ist eine Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen vor Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Bei einem geplanten Baubeginn während der Brutzeit ist daher die

Vorhabensfläche im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich bis zum Baubeginn keine Bodenbrüter ansiedeln.

b. Anbringen von Nisthilfen

Der potenzielle Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von höhlen- bzw. nischen-brütenden Vogelarten (Biotopbäume) ist gemäß den Angaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vor Beginn der Rodungen bzw. von Bauarbeiten auszugleichen. Demnach sind in der Umgebung 10 Nistkästen noch vor Baubeginn in geeigneter, artspezifischer Art anzubringen (für Nischen- und Halbhöhlenbrüter, bspw. Halbhöhle Typ 2HW und / oder Nisthöhle 2GR der Firma Schwegler oder gleichwertige). Als Montageort sind geeignete vitale Bäume im Umfeld des Geltungsbereiches (bspw. an dem nahegelegenen Aufspringbach) von einer fachkundigen Person auszuwählen und in geeigneter Höhe anzubringen. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die erfolgte Montage zu unterrichten.

c. CEF- Maßnahmen – Schaffung einer extensiven Blühwiese

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Bodenbrütenden Avifauna wird die Herstellung einer Glatthaferwiese zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

Die Extensivwiese befindet sich ca. 400 m nördlich des Geltungsbereichs. Es handelt sich bei dieser Fläche um eine derzeitige Fettwiese, welche Teilweise bereits für ein Versickerungsbecken beansprucht wurde.

Die Extensivwiese ist nach den Vorgaben des Maßnahmenblattes „Externe Kompensationsfläche (CEF-Maßnahme / Geltungsbereich C)“ (s. Umweltbericht Kap. 5.2.4) als Lebensraum für die Bodenbrüter herzustellen, aufzuwerten und dauerhaft zu sichern.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmenkomplexe erforderlich:

- Die CEF-Fläche muss vor Satzungsbeschluss fertiggestellt werden, um ein Einwachsen zu gewährleisten
- Vegetationsfläche einmal jährlich mähen (Ende Juni / Anfang Juli)
- Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung der Fläche
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.)

Aus gutachterlicher Sicht kann der Lebensraumverlust durch die Herrichtung der CEF-Maßnahmenflächen im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen angesehen werden. Es sind keine weiteren CEF-Maßnahmen erforderlich.

d. Anbringen von Fledermaus-Quartierhilfen

In Gebäuden Quartier nehmende Fledermausarten sind zunehmend durch Sanierung alter Bausubstanz und energieoptimierte Neubauten vom Quartierverlust bedroht, da Einflugöffnungen und Spalten geschlossen werden oder erst gar nicht entstehen. Zur Förderung dieser Fledermausarten sollte pro neuem Wohnhaus ein Quartier in Form eines Fledermausziegels hergestellt werden. Dies sind Fertigbauteile, die in die Dachhaut oder die Außenwand im Bereich des Ortgangs integriert werden, ohne das ein störender Kontakt zum Innenraum besteht. Die Bauteile sind im Fachhandel in bedarfsorientierten Formen und Farben erhältlich. Vorzugsweise sind die Ausflugöffnungen nach Süden oder Osten zu orientieren.

e. Kontrolle des Baufeldes auf Reptilien-Einwanderung

Es wird empfohlen, nach Herstellung des Baufelds und mit Beginn der Aktivitätszeit der Tiere die Fläche und ganz speziell die Randzonen zu inspizieren, inwieweit Tiere in das Baufeld einwandern. Bei positivem Befund ist eine Abzäunung gegenüber Spenderhabitaten (aller Voraussicht nach kann sich der Zaun auf die nördliche und östliche Peripherie beschränken) geboten; dies soll ein Reptilienschutzzaun sein, der von Innen nach Außen mit Übersteighilfen (z.B. Sandanschüttung im Abstand von ca. 10 m) versehen wird. Generell ist zu vermeiden, Haufwerke (z.B. wiederverwendbarer Oberboden) in geringer Entfernung (weniger als ca. 10 m) zu potentiellen Spenderhabitaten im Norden und Osten zu etablieren.

f. Maßnahmen zum Vogelschutz an Fassaden und Fenstern

Zum Schutz vor Kollisionen von Vögeln mit transparenten und / oder spiegelnden Elementen von Fassaden und Fenstern etc. ist möglichst auf größerflächige Glas-Elemente zu verzichten. Sofern doch Glas-Elemente mit einer zusammenhängenden Fläche von 1 m² oder mehr verwendet werden, so sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Verwendung von entspiegeltem, möglichst reflexionsarmem Glas (Außen-reflexionsgrad max. 15 %);
- Verwendung von geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, eingefärbtem, bombiertem, stark strukturiertem und / oder bedrucktem Glas (Siebdrucke; Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %) bzw. Glasbausteine, Milch-Glas, Drahtglas, Gussglas o. ä.;
- Verwendung fester vorgelagerter Konstruktionen wie z. B. Rankgitter-Begrünungen oder „Brise Soleil“ (feststehender Sonnenschutz);
- Anbringen von Klebestreifen (außen und senkrecht anzubringen, mindestens 2 cm breit, Abstand maximal 10 cm untereinander, alternativ: Streifen nur 1 cm breit, dann Abstand untereinander maximal 5 cm).

Ergänzend, aber nicht als einzige Maßnahme, können auch Markierungen durch Filzstifte mit UV-Licht absorbierender Lösung („birdpen“ o. ä.) aufgebracht werden (diese sind aber nach jeder Reinigung zu erneuern). Da das Aufkleben von Greifvogel-Silhouetten o. ä. allenfalls in unverhältnismäßig dichter Anordnung (welche die Funktion einer Glasfassade konterkariert) einen gewissen Schutz für Vögel bietet, ist darauf zu verzichten.

g. Maßnahmen zum Schutz vor Kleintierfallen

Bei Einfriedungen wie Zäunen sollte ein Mindestbodenabstand von 15 cm zur Gewährung der Durchlässigkeit für Kleintiere eingehalten werden. Insbesondere durch Lichtschächte, Kellertreppen oder offene Wasserfässer besteht eine Gefährdung für Kleintiere. Um diese Gefährdung zu reduzieren, sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass keine Fallenwirkung entsteht. Möglich ist dies durch eine entsprechende Abdeckung oder das Anbringen von Ausstiegshilfen.