Ortsgemeinde Flonheim
Stand 04.06.2025
Bebauungsplan „Sommerstück II“

Textliche Festsetzungen – Entwurf für die frühzeitige Beteiligung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 (1) BauGB)

1.1.1 *Allgemeines Wohngebiet (WA)*
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in WA 1, WA 2 und WA 3 unzulässig. Eine Zulässigkeit nach § 31 BauGB wird ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 *Grundflächenzahl* (§§ 16, 17, 19 BauNVO)
Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1 mit GRZ = 0.4 festgesetzt, § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht anzuwenden. In WA 2 und WA 3 wird die GRZ = 0.6 festgesetzt. Auch hier ist § 19 Abs. 4 BauNVO nicht anzuwenden.

1.2.2 *Geschossflächenzahl* (§§ 16, 17, 20 BauNVO)
Der in der Planzeichnung für WA 1, WA 2, WA 3 festgesetzte Wert für die Geschossflächenzahl von GFZ=0.8 ist Höchstwert. § 20 BauNVO ist anzuwenden.
Die Fläche von Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind, sind dabei nicht anzurechnen.

1.2.3 *Anzahl der Vollgeschosse* (§ 16 BauNVO)
Die Anzahl der Vollgeschosse ist im WA 1 und WA 2 mit maximal II Vollgeschossen, im WA 3 mit maximal III Vollgeschossen festgesetzt. Ein Dachausbau bzw. ein Staffelgeschoss ist zulässig, wenn hierbei die zulässige Höchstzahl an Vollgeschossen nicht überschritten wird.

1.2.4 *Höhe baulicher Anlagen* (§§ 16, 18 BauNVO)
Die Gesamthöhe der Gebäude darf in WA 1 11,50 m, in WA 2 10,50 m und in WA 3 14,00 m nicht überschreiten.
Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen senkrecht zur Mitte der gemeinsamen Grenze von Bezugsstraße und Grundstück. Für die Höhe der Geländeoberfläche als Bezugshöhe gemäß § 2 Abs. 6 LBauO gilt die Straßenoberkante (Straßenachse in der Mitte des Grundstückes gemessen).
Dies gilt auch für alle Nebenanlagen, Garagen und Carports. Es gilt die Planungsendhöhe, d.h. für den höchsten Punkt des Baukörpers.
Dies ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie) und bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
Technische Aufbauten, die diese Höhen überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig.

1.3 *Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
In WA 1 wird die offene Bauweise festgesetzt.
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In WA 2 und WA 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gesamtlänge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
Gebäudeart
In WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
In WA 2 sind Reihenhäuser zulässig.
In WA 3 sind Mehrfamilienhäuser zulässig.

1.4 *Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*
In WA 1 und WA 2 (je Reihenhauseinheit) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

1.5 *Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)*
Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche in einer Tiefe bis zu 0,30 m der privaten Grundstücke zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden. (Rückenstützen etc.)
Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

1.6 *Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)*

Die der Versorgung des Gebietes sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden baulichen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche im Plangebiet allgemein zulässig.

Garagen, Stellplätze und Carports, sonstige Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser, Schuppen und Lagerräume sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, in den in der Plandarstellung gekennzeichneten Bereichen oder in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig.
In den festgesetzten Grünflächen sind keine Nebenanlagen und Nebengebäude zulässig.

1.7 *Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser* (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken sowie auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist weitestmöglich im gesamten Plangebiet zurückzuhalten. Hierbei sind sämtliche Möglichkeiten der Oberflächenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken auszuschöpfen. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

Innerhalb des Baugebietes werden Flächen zur Rückhaltung und Versickerung / Verdunstung ausgewiesen. Darüberhinaus werden Flächen für den Hochwasserschutz ausgewiesen, die sich als Konsequenz aus der Umsetzung der Starkregenmodulkarte ergeben. Die detaillierte Ausführung ergibt sich aus der noch zu erstellenden Entwässerungsplanung. Die Ausgestaltung hat mit flach ausgeformten, d.h. naturnahen Mulden zu erfolgen.

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

Auf den im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen ist in Verbindung mit den wasserwirtschaftlichen Maßnahmen, nach tiefgründiger Lockerung des Oberbodens eine Begrünung mit artenreichem, standortgerechtem Heumulchmaterial aus gebietsheimischen Pflanzenarten (Typ: frisches, artenreiches Grünland) durchzuführen. Hierfür sind Spenderflächen in einer Maximalentfernung von 50 km zum Planungsraum zu suchen.
Zweischürige Mahd der Flächen, nicht vor Juli, inkl. Mulchen; fachgerechte und differenzierte Förderung der Zielarten und Bekämpfung unerwünschter Begleitarten.
Mind. 20 % der Flächen – vorzugsweise am Rand der zu schaffenden Rückhaltemulden- sind mit standorttypischen heimischen Laubbaum- und Strauchpflanzungen zu versehen. Die Randbereiche sind bei flächigen An-pflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige

Gliederung der Gebüsche entsteht. Innerhalb der Fläche sind zur Verbesserung des Lebensraumangebots der heimischen Tierwelt ergänzende Kleinstrukturen zu schaffen wie Lesesteinhaufen, Totholzlager etc.

Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Hochstämmen 1. und 2. Ordnung, Pflanzqualität H 2xv StU 12-14
Artenauswahl:

- Stieleiche (Quercus robur)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)

Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Sträuchern in Trupps zu 3 - 7 Stück, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Pflanzqualität Str. 2xv 3-5 Triebe 60-100
Artenauswahl:

- Haselnuss (Corylus avellana)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schneeball (Viburnum lantana)

1.9 *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzstreifen in WA 3
Auf den im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind schmalkronige Bäume I. Ordnung sowie eine zweireihige, freiwachsende Hecke zu pflanzen. Der Saumstreifen ist als Wiese auszubilden. Das Nachbarrecht ist zu beachten.
Artenauswahl:

Bäume	
Schmalkronige Stieleiche	Quercus robur „Fastigiata“
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides „Columnare Typ II“
Sträucher	
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre
Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana

1.10 *Erhalten von Bäumen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

1.11 *Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien* (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten. (Solarmindestfläche).
Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

1.12 *Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinnes des Bundes-immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche* (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind folgende Maßnahmen gemäß schalltechnischer Untersuchung vom 29.04.2025, erstellt durch FIRU GfI mbH
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
umzusetzen:
„Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):
R´w,ges = La - KRaumart
Dabei ist

KRaumart = 30 dB	*für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;*
$K_{Raumart}$ *= 35 dB*	*für Büroräume und Ähnliches;*
L_a	*der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).*

Mindestens einzuhalten sind:
R´w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R´w,ges > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges erforderlich sind.

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder mehr (Nacht) nach DIN 4109-1 (Januar 2018) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Es kann auf die Lüftungsanlagen verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass – insbesondere durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) oder an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Fassadenabschnitten oder Gebäudeteilen – in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.“

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1.1 *Dachformen und Dachneigung*
In WA 1 Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 38 °, Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15 ° sowie begrünte Flachdächer zulässig. In WA 2 und WA 3 sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Vorgaben der SGD Süd keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) zur Dacheindeckung verwendet werden dürfen.

Die Dachflächen von Nebenanlagen (Garagen & Carports) sind mit Dachflächenbegrünung zu versehen.

2.1.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
Die maximale Höhe der Einfriedungen, einschl. lebender Einfriedungen (z.B. Hecken) wird auf 2,00 m, gemessen ab OK natürlichem Gelände festgesetzt. Die Abstände des Nachbarrechtes sind einzuhalten. Im WA 1 und WA 2 darf die Höhe der straßenseitigen Einfriedung bis zur vorderen Baugrenze 1,25 m Höhe nicht überschreiten.

2.1.3 *Abfallstandplätze*
Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind zu den Verkehrsflächen hin durch Bepflanzung oder Berankung und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Maßnahmen blickdicht abzuschirmen, soweit sie nicht durch Integration in die Gebäude ohnehin fremder Sicht entzogen sind.

2.1.3 *Gestaltung unbebauter Flächen*
(§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässigerweise genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen / Teilversiegelungen in Form von Kies-/ oder Schottergärten, insbesondere sofern auf Folienunterlage, sind unzulässig.

3. Hinweise

- Die Verwendung von PV-Anlagen wird ausdrücklich empfohlen.

- Schall

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung, vorgelegt von
FIRU GfI mbH
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
vom 29.04.2025 liegt den Unterlagen bei und ist zu beachten.

- Baugrund

Im Einzelfall können weitergehende Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4040 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben – Böschungen, Verbau und 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 Baugrundes) beachtet werden.

Die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts sind zwingend zu beachten:
Baugrunduntersuchung / Geotechnischer Bericht vom 28.06.2024
erstellt von:
M&S Umweltprojekt GmbH
Geschäftsstelle Rubel & Partner
Hinter dem Turm 13
55286 Wörrstadt
Das Gutachten liegt den Unterlagen bei.

- Entwässerung
- Eine getrennte Behandlung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist vorgesehen. Das endgültige Entwässerungskonzept sowie die Wasserhaushaltsbilanz sind in Arbeit und werden bis zur Offenlage beigefügt.

- Eine vollständige Einleitung des Niederschlagswassers von den Privatgrundstücken in den Regenwasserkanal ist nicht zulässig. Die Einleitung von Niederschlagswasser wird von maximal 50% der abflusswirksamen Grundstücksfläche gestattet. Der andere Teil muss auf dem Grundstück verbleiben. Der Notüberlauf der privaten Versickerungsmulde / Regenwasserzisterne darf dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

- Je nach Größe der abflusswirksamen Fläche kann eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung oder SGD Süd für die Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer notwendig sein. Darüber hinaus ist zu empfehlen, die Hinweise des ZAR den Bauherrn zur Beachtung bei der weiteren Bauausführung an die Hand geben

- Nutzung von Niederschlagswasser

Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und Anzeigen) und erwünscht.
Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden.
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. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; 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 den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen und mit der ZAR im Detail abzustimmen und geeichte Zwischenzähler einzubauen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist auf der Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde gegeben.

- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist 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 erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Hierzu ist der beigefügte Hydrogeologische Untersuchungsbericht vom 24.05.2018 von
Geotechnik GmbH
Geohaus, Nikolaus-Otto-Straße 6
55129 Mainz
zu beachten.

- Bodenschutz

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, 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.

- Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetztes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.
Die vorstehenden Hinweise entbinden den/die Bauträger/Bauträgerin / Bauherrn/Bauherrin nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie 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/der Bauträgers/Bauträgerin bzw. des/der Bauherrn/Bauherrin finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

- 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 sind der/die

Grundstückseigentümer*in und der/die Inhaber*in der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter*in, Pächter*in) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

- Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise
  - Allgemeine Landespflege

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten in Gehölz (Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.
Die §§ 37, 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 24 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zwingend zu beachten.

Im Rahmen der Realisierung sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen durchzuführen:

- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr. Außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe) der Tötungstatbestand auszuschließen.
- Im Plangebiet werden insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck-bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert.
- Im Bebauungsplanbereich sollte auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung geachtet werden. Die Leuchtmittel sollten mit maximal 3.000 Kelvin, abgeschlossenen Gehäusen und nach unten abstrahlenden Lichtkegeln verwendet werden. Zudem wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Verwendung von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren empfohlen, um die dauerhafte nächtliche Beleuchtung zu reduzieren.
- Am 16.10.2015 trat für Rheinland-Pfalz das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.Oktober 2015 und damit auch der in Ergänzung zu § 44 Abs. 5 und § 54 Abs. 7 BNatSchG stehende § 24 Nestschutz in Kraft. Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu

beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden.

- Insbesondere ist aber gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.
- Bei Einfriedungen (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, sollten bauliche Anlagen so gestaltet werden, dass keine Fallenwirkung entsteht.
- Es wird empfohlen, im Bereich der Pflanzung, sofern möglich auch beim Bau der Gebäude zusätzliche Nistkästen sowie Quartiere für Fledermäuse zu schaffen.
- Siehe auch Klimabaumliste KV Alzey-Worms.

- Radonprognose

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein erhöhtes (40-100 kBq/m³) mit lokal hohem (>100 kBq/m³) Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II.
Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.
Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehen zu verhindern. Für die Radonvorsorgegebietsklasse II werden folgende Maßnahmen empfohlen:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke >= 15 cm);

2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
4. Abdichten von Kellertüren:
5. Zuführen der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).
6. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.

Sollten Frostschürzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern, wird empfohlen passive oder aktive Entlüftungsmöglichkeiten vorzusehen, um erhöhte Radonkonzentrationen durch mangelnde Exhalationsmöglichkeiten abzubauen.
Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemein Hinweise geben können, wird dem Bauherrn und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherrn sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objektoptimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.
Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz) zu entnehmen. Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

○ <u>Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke</u>

Eigentümer und Nutzungsberechtigte des Baugrundstücks haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhalten.

○ Brandschutz

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 Löschwasserversor-gung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände 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) 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 Flä-chen ist die aktuell gültige „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ anzuwenden.
5) 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.
6) 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 Be-wegungsflächen genutzt werden, wenn sie ausreichend groß sind. Wasserentnahmestellen sollten sich unmittelbar an diesen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum befinden.

7) 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 Baunutzungsverordnung	Kleinsiedlungsgebiete (WS) [a] Reine Wohngebiete (WR) Allgemeine Wohngebiete (WA) Besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Urbane Gebiete (MU) Dorfgebiete (MD) [a] dörfliche Wohngebiete (MDW) [a]		Gewerbegebiete (GE)			Industrie-Gebiete (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.

Tabelle 1: Richtwerte für den Löschwasserbedarf

8) Bei der oben genannten erforderlichen Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
9) Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserent-nahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.
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.

- Allgemeine Wasserwirtschaft-Gewässer/Hochwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass für Teile des Plangebietes eine sogenannte Stuzflutgefährdung nach Starkregenereignissen besteht.
Es wird empfohlen die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen. Ggf. sollten Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz und entsprechende Festsetzungen / Hinweise im Bebauungsplan). Der einzig sichere Schutz vor Sturzfluten ist das Freihalten gefährdeter Bereiche.

- Telekomversorgung

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte uind unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

- Wasserversorgung

Auf geplanten Leitungstrassen der Wasserversorgung dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungsleitungen [vgl. auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) — „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013].“

- Elektroversorgung

Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Kabel durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigung der Bepflanzung bei erforderlichen Tiefbauarbeiten vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen –spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten– notwendig.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den

Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.
Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.

Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

Beigefügte Pläne:	**Mindestabstand**	**Schutzstreifen lichter Abstand beiderseits Leitungsmitte**
Niederspannungskabelplan	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m	
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m
Gas- und Wasserbestandsplan mit		
-Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
-Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
-Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3 m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

Flonheim, 04.06.2025
Aufgestellt von Planungsbüro
butsch + faber Flonheim
Dipl.-Ing. Angela Butsch