

butsch + faber

landschafts-
und ortsplanung

dipl.-ing. stadtplanerin
angela m. butsch

**Ortsgemeinde
Biebelnheim**

**Einbeziehungssatzung
“Biebelnheim Nord – Erweiterung”**

März 2023

wilhelm-leuschner-straße 22
55237 flonheim
telefon 06734/449
telefax 06734/6489

butsch-faber.flonheim@t-online.de

www.butsch-faber.de

INHALT

- Rechtsgrundlage
- Abgrenzung des Satzungsgebietes
- § 1 Plandarstellung
- § 2 Festsetzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 in Verbindung mit § 9 BauGB
- § 3 Inkrafttreten der Satzung

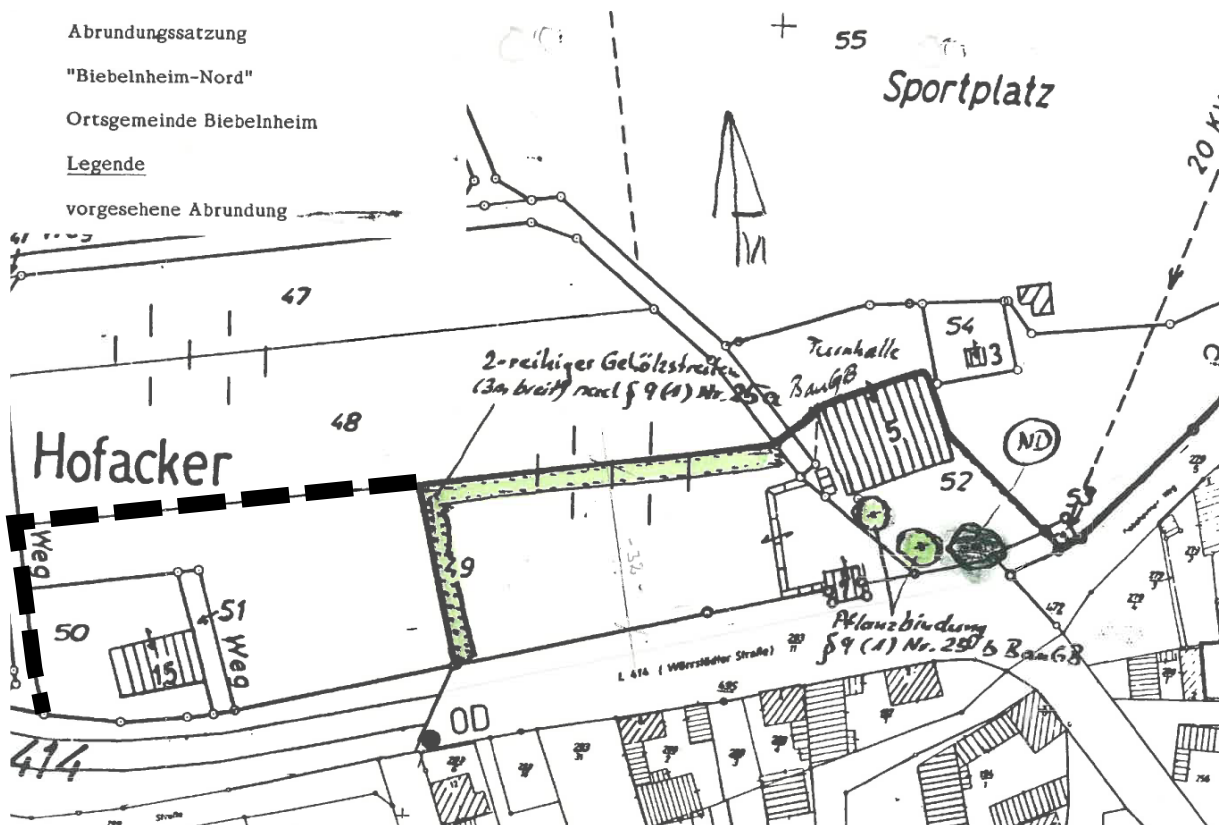
ANLAGE als Bestandteil der Satzung
Plandarstellung

- **Rechtsgrundlage**

Aufgrund § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) und § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994,153) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21) hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Biebelnheim in seiner Sitzung vom für das Gebiet Biebelnheim Nord Teil II die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Festsetzung nach § 9 BauGB (siehe § 2 der Satzung) beschlossen.

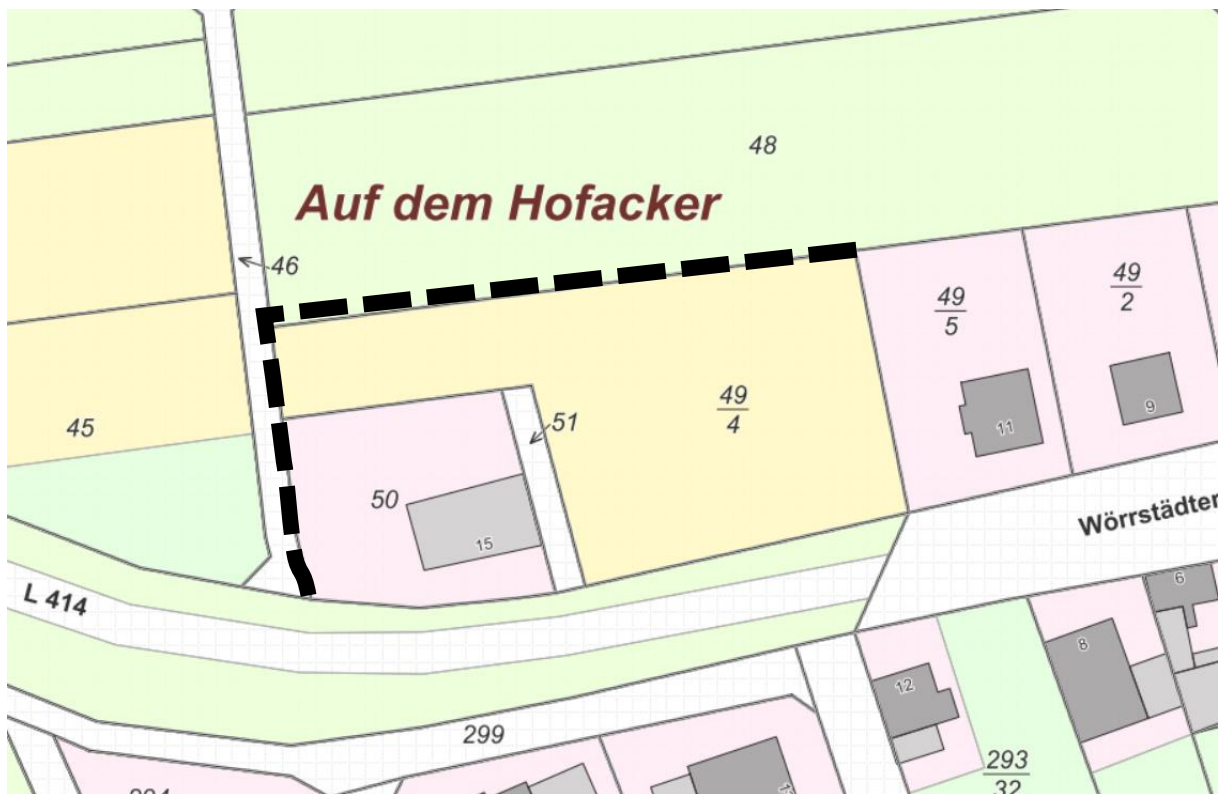
- **Abgrenzung des Satzungsgebietes**

Die Grenze der Einbeziehungssatzung beginnt an des nordwestlichen Ecke der Abrundungssatzung "Biebelnheim Nord" (Nordwestecke der Parzelle 49/5) und verläuft entlang der Südgrenze der Parzelle 48 bis zur Wegeparzelle 46 knickt dann nach Süden ab und verläuft entlang der Ostgrenze der Parzelle 46 Richtung Landesstraße L 414 (Parzelle 26/3).



Lageplan der neuen Abgrenzung / bestehende Satzung vom 18.10.1989

Das Gebiet, für welches die in § 2 der Satzung formulierten Festsetzungen gelten sollen, umfasst folgende Parzellen:
 Flur 17, Parzellen 49/4, 50 und 51.



- **§ 1 Plandarstellung**

Die Grenzen der Einbeziehungssatzung sind gemäß der vorstehenden Beschreibung und gemäß den in der beigefügten Plandarstellung ersichtlichen Abgrenzungen festgelegt. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Satzung. In der Plandarstellung sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4, 11 und 25a BauBG dargestellt.

- **§ 2 Festsetzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 in Verbindung mit § 9 BauGB**

Innerhalb des Gebietes der Einbeziehungssatzung sind folgende Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 BauGB getroffen:

- Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind unzulässig. Eine Zulässigkeit nach § 31 BauGB wird ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung
 (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §16 Abs. 2 und §§ 19 ff BauNVO)
Vollgeschosse
 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Satzungsgebiet als Höchstgrenze mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Grundflächenzahl
 Im Satzungsgebiet wird der Wert für die Grundflächenzahl mit GRZ=0,4 festgesetzt, § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise
Im Satzungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

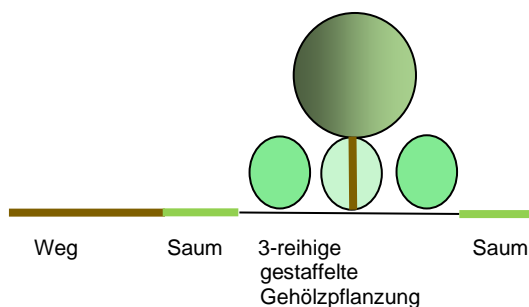
Baugrenze
§ 23 Absatz 3 BauNVO ist anzuwenden.

Gebäudehöhe
Die maximale Gebäudehöhe darf 181 m.ü.NN. nicht überschreiten. Bei der Scheune richtet sich die Gebäudehöhe am Bestand.

Einzelhäuser und Doppelhäuser
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Die Verwendung fossiler Energieträger wird ausgeschlossen.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auf der Fläche P1 ist eine heimische, standortgerechte, dreireihige Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind jeweils zwei Meter breite Saumstreifen zum Wirtschaftsweg und zu den Wohnbaugrundstücken auszubilden. Es sind Sträucher und Bäume II. Ordnung im Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m anzupflanzen
Pflanzqualität Sträucher vStr. 3-5 Triebe 60-100
Pflanzqualität Hochstämme H 2xv StU 12-14



Auf der Fläche P2 ist eine heimische, standortgerechte, mindestens zweireihige Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein zwei Meter breiter Saumstreifen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche auszubilden. Es sind Sträucher im Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m anzupflanzen;
Pflanzqualität Sträucher vStr. 3-5 Triebe 60-100.

Beigefügt ist die Gehölzartenliste sowie die Stadtklimabaumliste des Landkreises Alzey-Worms.

- **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.
- **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.
- **Hinweise**
 - Die Verwendung von PV-Anlagen wird ausdrücklich empfohlen.
 - Eine getrennte Behandlung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist vorgesehen. Das endgültige Entwässerungskonzept insbesondere bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung wird vom ZAR in der Einleitgenehmigung festgelegt.
 - **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.

- Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund
Für neu durch den Bebauungsplan zugelassene Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. 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.

- 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, abzuschleppen 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 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 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.

- Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen
Auf Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsanlagen sollten keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die diesbezügliche Vorgabe des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen sind zu beachten.
- 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.
- Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen
Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.
- 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.

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.

- 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.

- Geschlossene Fassaden und flachgeneigte Dächer sollten begrünt werden. Für die Dachbegrünung ist folgende Artenauswahlliste zu berücksichtigen:
Anchusa officinalis - Gemeine Ochsenzunge
Ononis spinosa – Dorniger Hauhechel
Anthemis tinctoria – Färberkamille
Origanum vulgare – Echter Dost
Aquilegia vulgaris – Gewöhnliche Akelei
Pulsatilla vulgaris – Gewöhnliche Küchenschelle
Echium vulgare – Gewöhnlicher Natternkopf
Saxifraga paniculata – Rispen- Steinbrech
Eryngium campestre – Feld-Mannstreu
Sedum acre – Scharfer Mauerpfeffer
Geranium sanguineum – Blutroter Storchschnabel

Sedum album – Weißer Mauerpfeffer
Gypsophila repens – Polsterschleierkraut
Sedum reflexum – Felsen-Fetthenne
Hieracium pilosella – Kleines Habichtskraut
Sedum telephium - Große Fetthenne
Jasione montana – Berg-Sandglöckchel
Sempervivum tectorum – Gewöhnliche Hauswurz
Thymus praecox – Frühblühender Thymian
Thymus serpyllum – Sand Thymian

- Nachbarrecht
Es wird auf die Einhaltung des Nachbarrechts von Rheinland-Pfalz verwiesen.
- 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 \geq 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 Frostschrüzen 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.

- § 3 Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Biebelnheim,

.....
(Ortsbürgermeisterin Petra Bade)