



BEBAUUNGSPLAN **'HINTER DER KIRCHMAUER'** **Ortsgemeinde Mauchenheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 19.05.2020
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 20.05.2020

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. RECHTGRUNDLAGEN.....	2
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
III. KENNZEICHNUNGEN	8
IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	8
V. HINWEISE	9
5. PFLANZENLISTE.....	12
VI. AUSFERTIGUNGSVERMERK.....	13



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. RECHTGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **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 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesnaturenschutzgesetz** ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes – vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Landeswassergesetz** (LWG) – Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz – in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz** (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- 1) Wohngebäude
- 2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- 3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen 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. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Nutzungsschablone)

1.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

(siehe Nutzungsschablone)

1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Nutzungsschablone)

1.2.3.1. Gebäudehöhe (GH)

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) gilt für den höchsten Punkt des Baukörpers des Hauptgebäudes, dies ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie). Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Wandhöhe (WH) als maximale Gebäudehöhe definiert.

1.2.3.2. Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe (WH) gilt für den konkreten oder fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.2.3.3. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt ist der Punkt maßgeblich, der von der rechnerisch zu ermittelnden Mitte des Baugrundstückes, gemessen im rechten Winkel auf der Achse der Erschließungsstraße (siehe Planzeichnung), liegt.

Für die rechnerisch zu ermittelnden Mitte ist die Strecke der Grundstücksgrenze heranzuziehen, die entlang von anbaufähigen Verkehrsflächen verläuft.

Ist der ermittelte Bezugspunkt nicht eindeutig einer Straßenachse zuzuordnen, ist der Schnittpunkt der tangierenden Straßenachsen der maßgebliche Bezugspunkt.

Der Bauherr hat die genaue Höhe der Straßengradiente (die gemäß der Festsetzung Ziffer II.1.14) um bis zu 0,40 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. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(siehe Nutzungsschablone)

- 1.3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.3.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die zulässigen Hausformen sind Einzel- oder Doppelhäuser.
- 1.4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
- 1.4.1. Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)
- 1.5. Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 250 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.
- 1.6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Plandarstellung).
Es werden von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt, die aus den Abstandsflächen eines außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Wohnhauses resultieren.
- 1.7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.7.1. Flächen für Nebenanlagen
- 1.7.1.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, müssen, soweit es sich um Gebäude handelt, einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 1.7.2. Garagen und Stellplätze
- 1.7.2.1. Garagen (einschließlich offener Garagen = überdachte Stellplätze / Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7.2.2. Für die Errichtung von Garagen sind folgenden Voraussetzungen einzuhalten:
- Die Breite der gesamten oberirdischen Garagenanlage ist bis zu max. 6,5 m zulässig.
 - Der Abstand zwischen Vorderkante Garage und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m. Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports): Diese sind in einem Abstand zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) von mindestens 3,0 m zulässig.
 - Der Abstand der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen beträgt mindestens 3,0 m. Dies gilt auch für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen müssen Garagen (einschließlich offener Garagen = überdachte Stellplätze / Carports) aber grundsätzlich einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen (d. h. auch zu seitlich angrenzenden Stichstraßen) von mindestens 3,0 m einhalten.
 - Oberirdische Garagen (einschließlich offener Garagen = überdachte Stellplätze / Carports) sind nur bis zu einer Tiefe von maximal 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
 - Stellplätze auf Privatgrundstücken müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 1,0 m aufweisen und dürfen eine Gesamtbreite von 6,0 m (einschließlich Garagenzufahrt) nicht überschreiten.

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

Es sind bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.9. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung'

in Verbindung mit

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

Innerhalb der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung' sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen einheimische, standortgerechte Bäume I. oder II. Ordnung oder alternativ hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Mindest-Pflanzqualitäten:

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Die Baumstandorte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten Standorten abweichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und der Eindruck einer Baumreihe (mit möglichst regelmäßigen Abständen der Bäume untereinander) anzustreben ist.

Auf mindestens 50% der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern (Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) anzulegen

Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mind. 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.

Alle hochstämmigen Bäume sowie Obstbäume sind anzupfählen und mit Fege- bzw. Verbisschutz (Fegeschutz-Spiralen, Wuchshüllen o.ä.) zu versehen.

Die verbleibenden Bereiche sind mit fachgerecht mit Regio-Saatgut anzusäen oder aber der freien Entwicklung zu überlassen.

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

in Verbindung mit

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

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 in V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Entwässerungsanlagen sind möglichst (soweit die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Entwässerungskonzeption dies zulassen) als flache Gräben bzw. Mulden mit möglichst geringen Böschungswinkelungen naturnah auszubilden und durch fachgerechte Ansaat zu begrünen. Es sind – außerhalb evtl. zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Becken – am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollten möglichst horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen.

Sofern (statt naturnahen Materialien wie Faschinen oder Flussmatten o.ä.) Steinschüttungen als Erosionsschutz in den Entwässerungsanlagen eingebracht werden, so sind diese mit unbelasteten Oberboden abzudecken und ebenfalls durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen zu begrünen.

Standortgerechte Pflanzungen in Form von hochstämmigen Einzelbäumen und Strauchgruppen (Mindestqualitäten siehe I.1.8) in den Randbereichen der funktionstechnisch erforderli-

chen Flächen sind in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Mainz) im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. des wasserrechtlichen Verfahrens – außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes – festzulegen.

- 1.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.11.1. Die Gehölzrodung und Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig, um die Schädigung von Brutvögel mit Sicherheit auszuschließen.
- 1.11.2. Von der Einhaltung des Zeitfensters für die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) kann abgesehen werden, sofern auf den unversiegelten Flächen ab Anfang März in maximal vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen oder Mulchen bzw. durch Grubbern oder Eggen auf Ackerflächen beseitigt bzw. kurzgehalten wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern.
- 1.12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
- 1.12.1. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Bäume I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Bodenordnung und Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf. Bei Baumpflanzungen im Straßenrandbereich und im Randbereich von Stellplätzen muss die durchwurzelbare Vegetationstragschicht entsprechend den Anforderungen der „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“ der „Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)“ von 2004 mindestens 12 m³ umfassen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).
- 1.13. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
- Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – gleichwertig zu ersetzen. Dieser Bereich ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit und Lagerung von Materialien freizuhalten.
- 1.14. Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (3) BauGB)**
- Die Höhenlage der Achsen der anbaufähigen Verkehrsflächen wird zeichnerisch festgesetzt (siehe Plandarstellung). Abweichungen von bis zu +/- 0,40 m sind zulässig.
- 1.15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- 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 privaten Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfäche, 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

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

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

2.1.1. Dachform

Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv); die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Pultdachteile dürfen jedoch mindestens 0,80 m und höchstens 1,80 m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens $\frac{2}{3}$ der Fläche der anderen betragen).

Zulässig sind darüber hinaus auch Flachdächer.

2.1.2. Dachneigung

Dachneigungen für Hauptgebäude mit geneigten Dächern sind zwischen 23° und 45° (Altgrad) zulässig.

2.1.3. Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind braune, rotbraune oder ziegelrote sowie anthrazit-/schieferfarbene Farbtöne zulässig.

2.2. Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO)

2.2.1. Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch bei geneigten Dächern nicht mehr als 30 cm über die Dachhaut ragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule bis 2 m Höhe zulässig.

2.3. Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.3.1. Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk mit Natursteinmaterial im ortstypischen Steinmaterial auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Fassaden aus Holzmaterialien.

2.3.2. Nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.

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

2.4.1. Einfriedungen und Stützmauern der Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfassade) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Der

geschwungene Grenzverlauf in den Kurvenbereichen der Straßenverkehrsfläche ist zu beachten.

Für Einfriedungen und Stützmauern an den seitlichen Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen der LBauO.

Hecken oder sonstige Pflanzungen sind in unbegrenzter Höhe zulässig, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

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 Anlagen an oder auf Dächern, im Bereich oberhalb der festgesetzten Traufhöhe und auf Hausgiebeln ist unzulässig.

2.5.3. Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

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

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

2.6.1. Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässig genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen / Teilversiegelungen in Form von Kies- / oder Schottergärten, insbesondere auf Folienunterlage, sind unzulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN

1.1. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es handelt sich hierbei um bautechnische Maßnahmen, die aufgrund der Lage in einem vermuteten Rutschgebiet bei einem Bau von Gebäuden, von Straßen, von Kanälen und Leitungen etc. – gemäß der Vorgaben des geotechnischen Gutachtens der Geotechnik BFW GmbH (Geotechnisches Gutachten zu den Bodenuntersuchungen im Rahmen der Erschließung des Neubaugebietes „Hinter der Kirchmauer“, Ortsgemeinde Mauchenheim vom 10.10.2018. Mainz) - notwendig sind.

Es wird dringend angeraten, für zu errichtende Bauwerke individuelle Baugrundgutachten zu erstellen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.1. Wasserrechtliche Vorgaben – Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Selz ragt im Westen in den Geltungsbereich. Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen. Für diese Fläche sind die Vorgaben des § 78 Abs. 1 WHG zu beachten und einzuhalten. Dies umfasst u. a. das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen und der Erhöhung oder der Vertiefung der Geländeoberfläche. Ausnahmen können nach den Maßgaben des § 78 Abs. 3 bzw. Abs. 4 WHG zugelassen werden.

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

Im Bereich der Selz (Gewässer III. Ordnung, die Selz ist erst ab Alzey östlich der BAB 61 als Gewässer II. Ordnung eingestuft) wird der 10 m-Bereich ab Uferlinie des Gewässers nachrichtlich übernommen. Anlagen in diesem Bereich sind gemäß § 36 WHG i. V. m. § 31 Abs. 1 LWG genehmigungsbedürftig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

V. HINWEISE

A. Allgemeine Hinweise

1. Nutzung von Niederschlagswasser

Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen 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. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde gegeben.

2. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für Bauvorhaben werden spezielle Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen (siehe auch Kennzeichnung unter III.1.1. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten 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.

3. 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.

4. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Die ausführenden Baufirmen sind 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 Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

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 Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

5. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsanlagen sollten keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; 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 sind zu beachten.

6. 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 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 (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

7. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- u. 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.

B. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise

1. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Umbau- oder Erweiterungsarbeiten darf nicht gegen die Verbote des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG verstoßen werden, die beispielsweise für alle europäischen Vogelarten, alle Fledermausarten sowie für Zauneidechsen gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Realisierung sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen durchzuführen:

- Die Gras-Kraut-Bestände und die Gehölze sollten außerhalb der Vogelbrutzeit beseitigt werden, um die Schädigung eventueller Freibrüter-Bruten mit Sicherheit auszuschließen. Bei späterem Baubeginn ist das Baufeld durch wiederkehrende Vegetationsstörung mindestens einmal monatlich (Mulchmahd oder Bodenbearbeitung) bis Baubeginn für Brutvögel unattraktiv zu halten.

2. Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) verwendet werden. Es ist eine Beschränkung der Anzahl und der Ausrichtung der Lampen und Leuchten (nur von oben nach unten, keine Kugelleuchten o. ä.) sowie der Beleuchtungsdauer und der Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige anzustreben. Unnötige Abstrahlungen in den Himmel oder in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche sind (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen) zu vermeiden. Es ist für den Betrieb auch

zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten der Leistungsreduzierungen der Beleuchtung ausgeschöpft werden können (z. B. Ausschaltung der Lampen oder zumindest jeder x-ten Lampe ab einer bestimmten Uhrzeit).

3. Gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzen- und Saatgut zum Einsatz kommt. Die Regelung stellt zugleich klar, dass das Anpflanzen von Herkünften aus anderen Vorkommensgebieten innerhalb Deutschlands nach dem 1. März 2020 der Genehmigung nach § 40 Abs. 4 Satz 1 unterliegt.

4. Radonprognose

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein lokal hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) – zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden – bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse III.

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 weitgehend zu verhindern. Die für die Radonvorsorgegebietsklasse III werden folgende Maßnahmen empfohlen:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke \geq 20 cm; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten).
2. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle (mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind) im erdberührten Randbereich des Gebäudes oder im Innenbereich (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten).
3. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte.
4. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
5. Abdichten von Kellertüren.
6. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).
7. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotter-schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten (Keller-)Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen).
8. Eine aktive oder passive Bodengasdrainage zur Erzeugung eines Unterdruckes unter dem Gebäude zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschrüzen eine passive Entlüftung unter dem Gebäude verhindern.
9. Sollte das Gebäude voll- oder teilunterkellert geplant sein, sollte die Tür zum Keller gasdicht abschließen, oder der Keller sollte nur von außen zugänglich sein.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse

Grundlage für die Bauherren 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.

5. Pflanzenliste

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten). Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

Landschaftssträucher:

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylostem - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche

Obstbäume:

Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel, Gewürzluiken, Brettacher, Hauxapfel, Roter Boskoop Schafsnase, Winterrambour, Rote Sternrenette

Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas, Bosc's Flaschenbirne, Pastorenbirne, Weiler'sche Mostbirne, Gute Graue, Gute Luise, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne

Pflaumen: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)
Hauszwetsche, Graf Althans, Ortenauer, Zimmers Frühzwetsche, Lützelsachser Frühzwetsche, Bühler Frühzwetsche

Kirschen: (auf Vogelkirschensämling) Geisepitter, Unterländer, Hausmüllers Mitteldicke, Große Prinzess-Kirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Büttners rote Knorpelkirsche

Mirabellen, Renekloden: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage) Nancymirabelle, Große Grüne Reneklode, Reneklode aus Oullins oder vergleichbare Regionalsorten.

Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Mindest-Pflanzqualitäten:

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

VI. AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den planungs- und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen sowie der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates der Ortsgemeinde Mauchenheim überein. Das für den Bebauungsplan gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Ort:

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung am in Kraft.

Datum: Ort:

(Unterschrift)