

**ORTSGEMEINDE  
ERBES-BÜDESHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN  
"EICHERWALD-OST - 2. BAUABSCHNITT"**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND HINWEISE**

April 2021

**I**NGENIEURBÜRO FÜR  
**D**IENSTLEISTUNG  
**E**RSCHLIESSUNG  
**A**BWASERTECHNIK UND  
**L**ANDSCHAFTSPLANUNG

**BREHM**  
**& CO.** GMBH

1. Ausfertigung

**Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim**  
**Bebauungsplan "Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt"**  
**Proj.Nr. 2019-19**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

- Stand 04-2021 -

**1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
**(§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)**

- 1.1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ((WA 1, WA 2 und WA 3) ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in WA1, WA 2 und WA 3 die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell unzulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 20 BauNVO)**

- 1.2.1 Die Grundflächenzahl wird im WA 1 und WA 2 mit 0,4 festgesetzt, die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

Die Grundflächenzahl wird im WA 3 mit 0,4 festgesetzt, die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

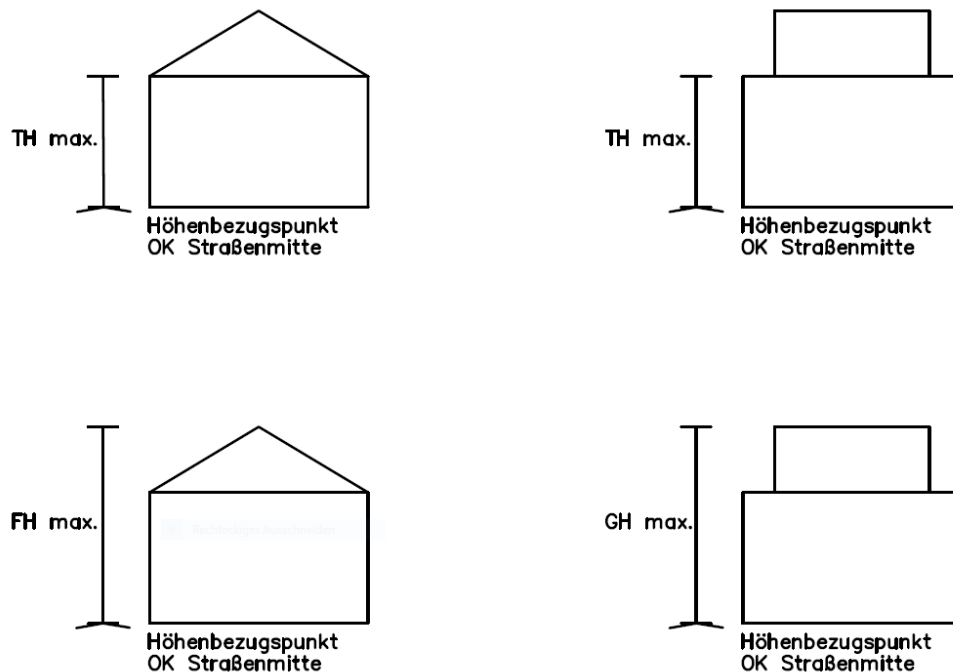
- 1.2.2 Im WA 1, WA 2 und WA 3 werden als Höchstgrenze der Traufhöhe, gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut bei Schrägdach bzw. Oberkante Attika bei Flachdach, 6,50 m festgesetzt. Bei giebelständigen Gebäuden bildet die gedachte Verlängerung der Traufhöhenlinie den Bezugspunkt.

Die Festsetzung gilt auch für zurückgesetzte Gebäudeteile und Zwerchhäuser.

- 1.2.3 Im WA 1, WA 2 und WA 3 werden als Höchstgrenze der Firsthöhe (höchste Dachkante), gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Höhenbezugspunkt bis zur Firsthöhe, 10,00 m festgesetzt.

Schornsteine, Antennen und sonstige Signalempfangsanlagen dürfen den First des Hauptgebäudes auf einem Grundstück um maximal 2.00 m überschreiten.

- 1.2.4 Die unteren Bezugspunkte für die zulässige Höchstgrenze der Traufhöhe und der First- oder Gebäudehöhe in den WA ergeben sich durch Interpolation zwischen den im Plan eingetragenen Höhenpunkten in der Straßenmitte in Höhe der Mitte der Gebäudefront. Für Grundstücke, die an Wendebereiche oder Stichstraßen angrenzen, gelten die dort eingetragenen Höhen am Straßenrand.
- 1.2.5 Sofern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll, darf dessen Geschossfläche zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten und dessen Höhe in Bezug auf die Oberkante der Decke des darunterliegenden Geschosses 3,50 m nicht überschreiten. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen allseitig um mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. Eine Gebäudehöhe von 10,00 m darf nicht überschritten werden.



### 1.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im WA 1 und in WA 2 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig und in WA 3 sind Hausgruppen zulässig.

- 1.3.2 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.

#### **1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 1.4.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 8 LBauO sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze bleiben davon unberührt.
- 1.4.2 Nebenanlagen, die eine Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einen umbauten Raum von 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten, können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich zwischen Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze (Vorgartenbereich).
- 1.4.3 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **1.5 Festsetzungen für die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

- 1.5.1 Das auf den privaten Grundstücksflächen sowie den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird im gesamten Geltungsbereich an die neu zu verlegende Oberflächenwasserkanalisation, die in ein Rückhaltebecken südöstlich des Baugebietes mündet, angeschlossen. Die Entleerung und der Notüberlauf dieses Beckens erfolgt in den südlich mittelbar angrenzenden Moosbach. Das Rückhaltebecken ist als Erdbecken anzulegen und zu begrünen.
- 1.5.2 Die Fläche für die Oberflächenwasserrückhaltung ist mit einer geeigneten Gräsermischung einzusäen und extensiv zu pflegen

#### **1.6 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.6.1 Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) sind mit einer Gräsermischung einzusäen und/oder mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und generell zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- 1.6.2 Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen (Gebietseingrünung und Ortsrandgestaltung) sind mit einer Gräsermischung einzusäen und/oder mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und generell zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

**1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 16 Abs. 2 BNatSchG und § 8 LNatSchG)

1.7.1 Die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Der Anteil nicht versiegelter Flächen muss mindestens 20 % betragen.

1.7.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft in Stand zu halten. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Bepflanzung auf den Privatgrundstücken ist im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen.

**1.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in WA 1, WA 2 und im Bereich der öffentlichen Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverband Abwasser Rheinhessen/Verbandsgemeindewerke Alzey-Land zu belasten. Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung frei zu halten. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zur Leitungsachse bzw. zur Fahrweggrenze einzuhalten.

**1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

1.9.1 Die für Anpflanzungen ausgewiesenen Flächen und die Standorte von Einzelgehölzen sind unter Beachtung der vorgeschriebenen Abstände von Grenzen und Leitungen zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.9.2 Für Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

A.: Einzelbäume:

I. Ordnung

- Stieleiche (Quercus robur)
- Feldulme (Ulmus minor)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Esche (Fraxinus excelsior)

II. Ordnung

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Birke (Betula pendula)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)

B.:	Sträucher:	
	- Schlehdorn	(Prunus spinosa)
	- Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	- Gemeiner Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	- Hundsrose	(Rosa canina)
	- Haselnuss	(Corylus avellana)
	- Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
	- Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
	- Liguster	(Ligustrum vulgare)
	- Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
	- Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
	- Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
	- Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)

C.:	Hochstämmige Obstbäume:	
	- Süßkirsche	(Prunus avium), alte heimische Sorten
	- Apfel	(Malus domestica), alte heimische Sorten
	- Birne	(Pyrus communis), alte heimische Sorten
	- Zwetschge/Mirabelle	(Prunus domestica), alte heimische Sorten
	- Speierling	(Sorbus domestica)
	- Walnuss	(Juglans regia)

oder Wildobstgehölze

- 1.9.3 Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muss es sich bei dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln. Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm, bei Obstbaumhochstämmen 8 cm. Heister sollten Mindesthöhen von 150 cm, Sträucher von 60 cm haben.

Gemäß § 40 Abs.4 BNatSchG ist auf die autochthone Herkunft der Gehölze und des Saatgutes zu achten.

#### 1.10 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden Grundstücken sind in der Planzeichnung dargestellt. Die entstehenden Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.

Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Rückenstütze oder Fundament für Stützmauer) mit bis zu 0,50 m Höhe und 0,30 m Tiefe für die Verkehrsanlagen ein. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **2.1.1 Dachgestaltung**

Reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung/-haut unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Bei Flachdächern ist die Aufständigung von Solarmodulen bis 2,00 m Höhe zulässig.

Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser) dürfen nicht breiter als 1/3 der Trauflänge sein.

Pulldächer und gegeneinander versetzte Pulldächer sind nur zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Der Höhenunterschied zwischen Pultfirst und Pultwandanschluss darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Die Dachneigung beider Pulldächer muss gleich sein.
- Die Länge der Dachschrägen (Ortgang) muss im Verhältnis 50 zu 50 bis 40 zu 60 gehalten werden.“

#### **2.1.2 Fassadengestaltung**

Unzulässig ist die Verwendung von blendenden Materialien. Bei einem Anstrich der Außenwände dürfen zur flächenhaften und überwiegenden Farbgestaltung nur gedeckte Farben verwendet werden.

#### **2.1.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden, dürfen die Traufkante des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine max. Höhe bezogen auf das umliegende Gelände von 2,0 m nicht überschreiten.

### **2.2. Abstandsregelungen und sonstige Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

2.2.1 Die straßenseitigen Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind einzugrünen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

- 2.2.2 Gestaltung unbebauter Flächen (i. V. m. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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.

- 2.2.3 Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

### **3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

- 3.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- 3.2 Punkt 3.1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

- 3.3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

- 3.4 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

- 3.5 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu sichern. Anfallender Erdaushub, sofern abfallrechtlich unbedenklich, soll im Baugebiet selbst durch Geländemodellierung verwertet werden.

- 3.6 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.

- 3.7 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation zum zentralen Regenrückhaltebecken abgeleitet. Eine zusätzliche Herstellung von vorgeschalteten Zisternen für eine Wiederverwendung des Oberflächenwassers ist möglich.

Nach Vorgabe der SGD Süd dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) zur Dacheindeckung verwendet werden. Kleinflächig, bspw. zur Abdeckung von Dachkehlen etc., können diese allerdings verwendet werden.



3.8 Zum Schutz vor Vernässung ist es u. U. erforderlich, die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden und Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

### 3.9 **Radonbelastung in der Bodenluft**

Gemäß der Kartendarstellung Radonpotenzial des Landesamtes für Geologie und Bergbau (© 2013, LGB-RLP) liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein lokal hohes (>100 kBq/cbm) Radonpotenzial in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

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. Es wird daher eine Radonmessung in der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/cbm) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke  $\geq 15$  cm)
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen:

[http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/meta/erlaeuterungen.pdf](http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf).

3.10 **Rodungsverbot und Artenschutz**

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der "Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch abzuschnitten oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) 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.

3.11 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.