

# Ortsgemeinde Flonheim

## Bebauungsplan „Vor dem Obertor - Kindertagesstätte“

Textliche Festsetzungen – Satzungsexemplar

---

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Rechtsgrundlage**

- 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.

#### **Inhalt**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Höhenlage der baulichen Anlagen
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze oder Carports
7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## 1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 6 und 8 BauNVO)

### Mischgebiet

Die gemäß § 6 Abs. Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Eine Zulässigkeit nach § 31 BauGB wird ausgeschlossen.

### Gemeinbedarfsfläche

Die Gemeinbedarfsfläche wird für eine Kindertagesstätte ausgewiesen. Darüber hinaus sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

## 2. **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 Bebauungsplangebiet als Höchstgrenze mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

### Grundflächenzahl

Im gesamten Bebauungsplangebiet beträgt die GRZ 0.6.

§ 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

### Geschossflächenzahl

Im Mischgebiet ist eine GFZ von 0.6 festgesetzt.

§ 20 BauNVO ist anzuwenden.

## 3. **Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die OK der neuen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Gebäudefront.

## 4. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

### offene Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

### Baugrenze

§ 23 Absatz 3 BauNVO ist anzuwenden.

## 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.)

## 6. Nebenanlagen

(§§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden baulichen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig.

Vor Garagen und Carports, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper, ist ein zusätzlicher Stauraum (PKW-Abstellplatz) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

## 7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Das auf dem Baugrundstück sowie der Gemeinbedarfsfläche und auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist im Baugebiet zurückzuhalten und zu versickern / verdunsten. Hierbei sind sämtliche Möglichkeiten der Oberflächenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken auszuschöpfen.

Innerhalb des Baugebietes wird eine Fläche zur Rückhaltung und Versickerung / Verdunstung ausgewiesen. Die detaillierte Ausführung ergibt sich aus der noch zu erstellenden Entwässerungsplanung. Die Ausgestaltung hat mit flach ausgeformten, d.h. naturnahen Mulden mit einem maximalen Böschungneigungsverhältnis von 1:4 zu erfolgen.

## 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Auf der im Plan gekennzeichneten **Fläche Ö1** sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Erhaltung der im Strauchstreifen vorhandenen Einzelbäume und erhaltenswerten Einzelsträucher
- Ergänzung des Pflanzstreifens mit einer zweireihigen Stauchreihe aus heimischen standortgerechten Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

- Pflanzqualität vStr. 3-5 Triebe 60-100

Artenauswahl:

- Haselnuss (Corylus avellana)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)
- Schneeball (Viburnum lantana)

Auf der im Plan gekennzeichneten **Fläche Ö3** ist in Verbindung mit der wasserwirtschaftlichen Fläche, 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. 30 % der Fläche – vorzugsweise am Rand der zu schaffenden Rückhaltemulde- sind mit standorttypischen heimischen Laubbaum- und Strauchpflanzungen zu versehen. Die Randbereiche sind bei flächigen Anpflanzungen 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 insgesamt 9 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 insgesamt 107 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*)

## 9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### Öffentliche Grünflächen im Straßenraum

Die im Plan im Straßenraum dargestellten öffentlichen Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit bodendeckendem Unterwuchs sowie heimischen, standortgerechten Laubbäumen (STU 14-16) zu bepflanzen.

Die im Plan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume auszuwählen.

### Öffentliche Grünfläche Ö2

Die im Plan dargestellte Grünfläche ist als Schotterrasenfläche herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### Dachfläche der Kindertagesstätte

Das Dach der in Planung befindlichen Kindertagesstätte ist dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

## **10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der im Plan dargestellten Fläche befindet sich die Versorgungsleitung „Flonheim-Uffhofen“ DN 100, PVC, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der WVR GmbH Bodenheim eingetragen ist. Diese Leitung fungiert als zweite Einspeisung für den Ortsteil „Uffhofen“. Im direkten Umfeld der Versorgungsleitung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 400-1 ein Schutzstreifen von 4,00 m Breite (beidseitig 2,00 m ab Achse) einzuhalten. Darüber hinaus ist der Schutzstreifen zum Zweck von Reparaturen sowie Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten jeder Zeit frei zugänglich zu halten und daher darf die Leitung nicht überbaut werden. Auf Leitungstrassen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 LBauO)

### **1. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Die maximale Höhe der Einfriedungen, einschl. lebender Einfriedungen (z.B. Hecken) wird auf 2,00 m, gemessen ab OK angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche bzw. anstehendem vorhandenen, gewachsenem Gelände festgesetzt. Die Abstände des Nachbarrechtes sind einzuhalten.

## **Hinweise**

- Baugrund

Das dem Bebauungsplan beiliegende Bodengutachten ist unbedingt zu beachten :

Geotechnisches Baugrundgutachten von  
Geotechnik BFW GMBH  
Nikolaus-Otto-Straße 6  
55129 Mainz

Im Einzelfall können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleppen und zu sichern.

Abdichtung gegen Niederschlagswasser und drückendes Grundwasser  
Zur Vermeidung von Bauschäden sind die im Erdbereich liegenden Gebäudeteile ausreichend gegen anfallendes Oberflächenwasser und drückendes Grundwasser abzudichten.

- Kampfmittelvorerkundung

Für das Gebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt:  
Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Sieboldstraße 10, 97230 Estenfeld vom  
08.01.2019

- Radonprognose

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft wurden durchgeführt. Das Gutachten liegt den Unterlagen bei.

Geoconsult Rein  
Gartenstraße 26-28  
55276 Oppenheim

- Grundwasser

Die Erlaubnis zur temporären Wasserhaltung / Grundwasserabsenkung ist mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

- Denkmalschutz

Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz zu melden.

Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Vorgenannte Passagen entbinden den Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren nach dem im Denkmalschutzgesetz verankerten Verursacherprinzip finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmassnahmen (wie Mutterbodenabtrag) gilt.

Damit die Möglichkeit zur Überprüfung gegeben ist, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder

per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

Die o.g. Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

- Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke  
Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198) einzuhalten.
- Elektroversorgung  
Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder 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.
- Landespflege

**Vor Baufeldräumung** – falls diese nicht innerhalb des Winterhalbjahres stattfindet – hat eine **erneute Begehung der Ackerflächen** durch eine Fachkraft mit Augenmerk auf Bruthinweise der Feldlerche (*Alauda arvensis*) zu erfolgen, um Verbotstatbestände (vor allem Tötungsverbot) nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (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 einer fachlich qualifizierten Person (z B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist. Im Plangebiet werden insektenfreundliche LED-der Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert.“

- Brandschutz

Bei einem Brandfall kann die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Die Festlegung der Löschwasserentnahmemöglichkeiten, d. h. der Unterflurhydranten, bzgl. ihrer Anzahl und Anordnung im öffentlichen Straßenbereich, erfolgt u. a. unter Beachtung der Prämissen des Regelwerks (DVGW Arbeitsblatt W405). Ebenfalls darauf basiert die Dimensionierung der örtlichen Versorgungsanlage. Dies bedeutet, dass der Netzdruck während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreitet. Der Löschwasserbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt.

Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:

- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRWV-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks.

Der § 7 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 ist zu beachten. Auf die technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

Flonheim, 12.12.2018 / 08.01.2019/ 20.03.2019