

BEBAUUNGSPLAN 'WIESENGARTEN' NEUAUFSTELLUNG Ortsgemeinde Gau-Heppenheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 08.08.2018

BEBAUUNGSPLANTEXT

Stand: 09.08.2018

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. RECHTSGRUNDLAGEN	2
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)	3
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3. ZUORDNUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICHS- BZW. ERSATZMAßNAHMEN	12
III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)	12
IV. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)	12
V. HINWEISE	13



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. RECHTSGRUNDLAGEN

- **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 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG)** vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **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)
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Landesnaturschutzgesetz ((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 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **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 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **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)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes -** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 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 § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- **Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
- **DIN-Normen**, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archiviert und können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land eingesehen werden. Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz Burggrafstraße 6, 10787 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plandarstellung)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 50 % wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 25 % beschränkt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin).

Bezugspunkt für die Baugrundstücke am Südrand (südlich der Straßenaufweitung) ist hingegen die mittlere Höhe des natürlichen, durch den Baukörper angeschnittenen Geländes, gemessen auf Höhe des durchschnittlichen Maßes der Länge zwischen Gebäudevorderkante (zur Erschließungsstraße hin) und der (dieser gegenüberliegenden) rückwärtigen Gebäudekante.

1.2.3.1 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2 m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

Die Überschreitung der Firsthöhe durch Werbeanlagen ist unzulässig.

1.2.3.2 Traufhöhe

Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*. Das Maß gilt auch für Gebäuderücksprünge, nicht aber für Dachaufbauten wie Guben und Zwerchgiebel.

- 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB u. § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)
- 1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Oberirdische Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen von 3,0 m aufweisen.
- 1.4.3 Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m
 - der Abstand zwischen Garage und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m
 - 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 (Carports / überdachte Stellplätze).
Ausnahmen davon sind für Doppelhaus-Grundstücke zulässig, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer Straße oder einem Weg hin aufweisen und nicht breiter als 12m sind.
- 1.5 Hauptfistrichtung / Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.5.1 In der Plandarstellung eingetragene Hauptfistrichtungen sind einzuhalten. Die Darstellung bezieht sich jeweils auf die betroffene überbaubare Fläche.
- 1.6 Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Es sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern maximal je 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (d.h. pro Doppelhaushälfte) zulässig.
- 1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
in Verbindung mit
Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- 1.7.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 idealerweise als Regio-Saatgutmischung) zu begrünen. Es sind – außerhalb evtl. zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Erdbecken – 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 horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen.

Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Rasenansaat mit Typ RSM 7.3 idealerweise als Regio-Saatgutmischung zu begrünen.

1.7.2 Pflegemaßnahmen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Entwässerungszonen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.

1.7.3 Pflanz- und Ansaatmaßnahmen

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen im Norden des Baugebietes sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung acht Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Auf 15 % der verbleibenden Fläche sind am Rande der Entwässerungsanlagen Gehölzflächen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung.

Die jeweiligen Standorte sind mit der Entwässerungsplanung abzustimmen und können variieren; dabei darf jedoch die vorgegebene Anzahl der Bäume sowie die Mindestfläche der Pflanzungen nicht unterschritten werden.

Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von ca. 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von ca. 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und ca. 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 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.

Es sind ausschließlich Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen und mit Verbisschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens erforderlich:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2-mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Bäume II. Ordnung: Heister, 2-mal verpflanzt, 150-175 cm hoch

Sträucher: 2-mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Die übrigen Flächen außerhalb der Pflanzungen bzw. außerhalb der mit Spezialrasenmischungen zu gestaltenden Bereiche sind mit Heumulch oder Regiosaatgut (siehe unten) anzusäen.

1.7.4 Pflanz- und Ansaatmaßnahmen der Öffentlichen Grünfläche im Süden

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen im Süden des Baugebietes ist ein extensives Grünland mit lockerer Strauchpflanzung und Obstbäumen zu entwickeln.

Gehölzpflanzungen und Gehölzpflege:

- Auf der Fläche sind locker verteilt Landschaftssträucher gemäß Pflanzliste in Tuffs mit einem jeweiligen Abstand von 2,0 m zu pflanzen.
- Auf der Fläche sind locker verteilt acht Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand untereinander soll ca. 10 m betragen.
- Alle Pflanzungen sind mit einem Wildverbisschutz zu versehen.
- Pflege gemäß DIN 18916 und 18919

Ansaat Extensivgrünland:

Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014). Sollte eine Verfügbarkeit von Mahdgutes nachweislich nicht gegeben

sein, kann alternativ die Einsaat mit Regiosaatgutmischung einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) idealerweise im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober erfolgen.

Pflege Extensivgrünland:

Mahd des Grünlandes in den ersten 5 Jahren zunächst 2 x pro Jahr in der zweiten Junihälfte, zweite etwa ab der zweiten Augushälfte, ab dem 6. Jahr 1 x pro Jahr Ende August / Anfang September, ggf. Durchführung von Schröpfschnitten zur Verdrängung von unerwünschten einjährigen Kräutern und Gräsern. Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung der Fläche.

Auf der gesamten Fläche sind jegliche Düngergaben sowie die Nutzung jeglicher Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) unzulässig.

1.8 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei höchstens 5 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf und ein Abstand von mindestens 10 Metern zwischen den Bäumen eingehalten werden muss.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

1.9 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
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
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum

Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Salix cinerea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

c) **Obstbäume**

An Obstbäumen sind robuste, pflegeextensive Sorten (vorzugsweise alte Regionalsorten aus folgender Liste) zu verwenden.

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

Berlepsch	Graue französische Renette	Prinzenapfel
Bohnapfel	Gravensteiner	Purpurroter Cousinol
Bolkenapfel	Halberstädter Jungfernapfel	Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskoop	Herrnapfel	Rheinischer Winterrambour
Brauner Metapfel	Hauxapfel	Rote Sternrenette
Brettacher	Heuchelheimer Schneeapfel	Roter Bellfleur
Breuhahn	Jakob Lebel	Roter Boskoop
Charlamowsky	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Danziger Kantapfel	Pfirsichroter Sommerapfel	Roter Triescher Weinapfel
Gacks Apfel	Landsberger Renette	Schafnase
Geflammtter Kardinal	Minister v. Hammerstein	Schöner von Nordhausen
Gelber Edelapfel	Oldenburg	Signe Tillisch
Gewürzluiken	Ontario	Weißer Wintertafelapfel
Goldrenette von Blenheim	Parkers Pepping	Zuccalmaglios Renette
Goldparmäne		

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

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Gute Luise	Köstliche von Charneu	Pastorenbirne
Weiler'sche Mostbirne	Williams Christ		

Pflaumen: (möglichst Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Bühlers Frühzwetschge	Graf Althans	Hauszwetsche
Lützelsachser Frühzwetschge	Ortenauer	Zimmers Frühzwetschge
Wangenheimer		

Kirschen: (möglichst auf Vogelkirschensämling)

Büttners rote Knorpelkirsche	Frühe Rote Meckenheimer	Geisepitter
Große Prinzess-Kirsche	Hausmüllers Mitteldicke	Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Unterland	

Mirabellen, Renekloden: (möglichst Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Große Grüne Reneklode	Nancymirabelle	Reneklode aus Oullins
-----------------------	----------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten.

Außerdem kann die zu unserer Kulturlandschaft gehörige Walnuss (*Juglans regia*) verwendet werden.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2-mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbisschutz anzubringen.

1.10 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.10.1 Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte heckenartige Gehölzstreifen am Ostrand des Flurstücks 131 ist dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Diese Bereiche sind gemäß DIN 18920 und RAS LP4 zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Im Randbereich dieser Bestände ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

1.11 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Plandarstellung).

Es werden von Bebauung freizuhaltende Flächen mit Angabe der Nutzung festgesetzt.

1.11.1 Freizuhaltende Sichtfelder nach RAS-K (siehe Plandarstellung)

Die mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an den Einmündungen in die K 26 stellen Sichtflächen dar, die von jeglicher Sicht behindernder Nutzung über 0,80 m Höhe – gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße – freizuhalten sind.

1.12 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Auf Grundlage eines schallschutztechnischen Gutachtens werden Flächen (Lärmeinwirkungsbereiche) für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgelegt.

In diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind öffentbare Fensterteile von Wohnräumen entsprechend DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen (Wohn- und Schlafräume), vom Sportplatz abgewandt anzuordnen. In Richtung Sportplatz und Parkplatz sollen nur öffentbare Fensterteile von Nebenräumen, wie Bad, Flur, Toiletten, reine Kochküchen, Abstellräume etc. orientiert sein.

1.13 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.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

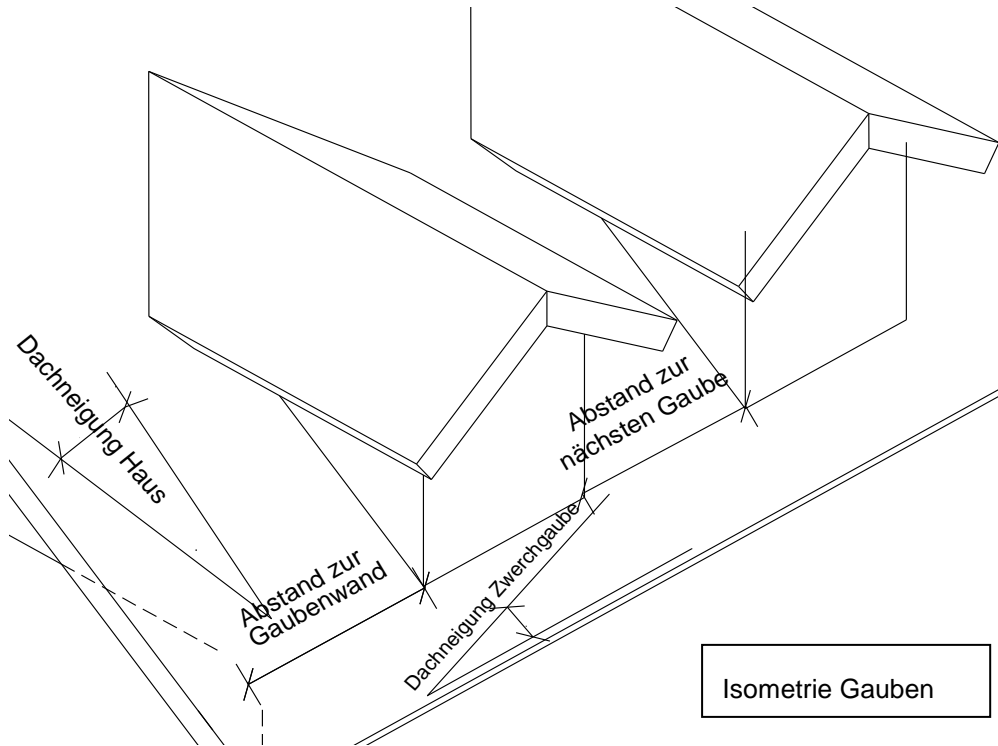
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Dächer - Hauptgebäude

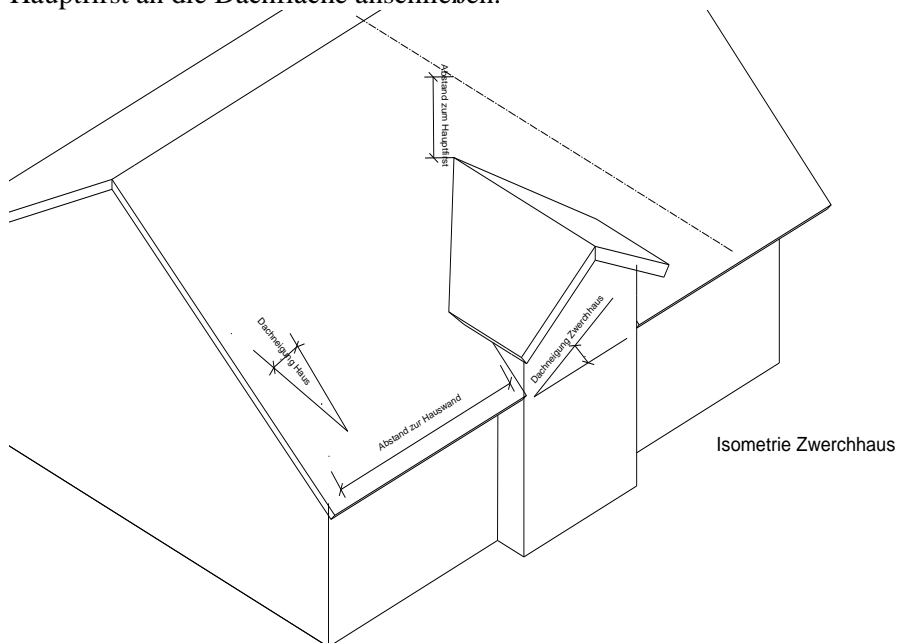
2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv; diese jedoch höchstens 1,50 m versetzt).

2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen.

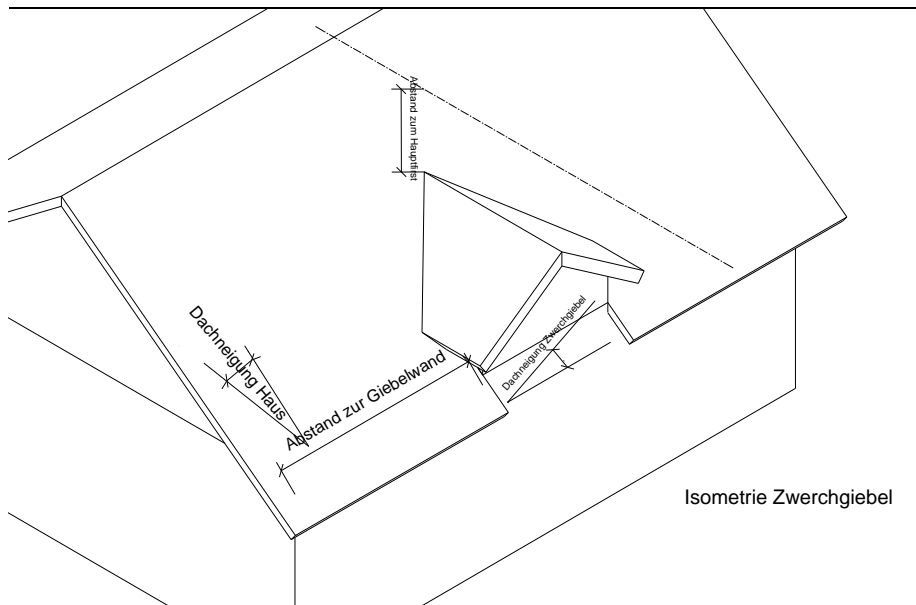
2.1.3 Gauben, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst; häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (= Dachausbauten in Verlängerung der Außenfassade mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.



Der First der Gauben, der Zwerggiebel und Zwerrhäuser muss 1 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.



Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerggiebel und Zwerrhäuser darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.



Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie für Zwerchhäuser.

- 2.1.4 Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatische Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in lehmgelben bis gelbbraunen, rotbraunen oder ziegelroten sowie grau-anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden. Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte sowie nicht glänzende (nicht reflektierende) Metaldächer. Für diese gelten die oben genannten Deckmaße nicht.
- 2.1.5 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.2 Dächer – Nebengebäude und Garagen

- 2.2.1 Für Nebengebäude und Garagen sind Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 32° (Altgrad) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° (Altgrad) zulässig. Abgeschleppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer sind generell in der Neigung des Hauptgebäudedaches, also auch bis 45°, zulässig.
- 2.2.2 Die Dacheindeckung von den dem Hauptgebäude zugeordneten Nebengebäuden muss bei geneigten Dächern (25° bis 32°) – mit Ausnahme von begrünten Dächern – mit dem gleichen Material und im gleichen Farbton wie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude erfolgen.
- 2.2.3 Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf sämtlichen geeigneten Dächern von Nebengebäuden und Garagen zulässig und erwünscht. Die Vorgaben für derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden (s. Pkt. 2.1.5) gelten hier nicht.

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

- 2.3.1 Der nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzte Anteil der Vorgärten ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.4.1 Einfriedungen und Stützmauern der Vorgärten (Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfassade und deren seitlichen Verlängerungen bis den Grundstücksgrenzen) sind bis zu 50cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer sowie bis zu einer Höhe von 1,25 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% zulässig.
- 2.4.2 Maschendrahtzäune entlang Verkehrsflächen und Vorgärten sind unzulässig.
- 2.4.3 Einfriedungen der Vorgärten in Form von Hecken oder sonstigen Pflanzungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

2.5 Werbeanlagen

(§ 52 LBauO sowie § 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 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 Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.5.3 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 m² nicht überschreiten.
- 2.5.4 Selbst leuchtende und Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' o.ä. sind unzulässig.

2.6 Fassaden und Außenwände

- 2.6.1 Metallfassaden sind nicht zulässig.

2.7 Zahl der Stellplätze

(Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO und § 47 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan)

- 2.7.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück herzustellen.
- 2.7.2 Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) herzustellen.

3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

Alle Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie alle Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen: 32,48 %
Anteil private Grundstücke: 67,52 %

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten sowie die Kosten, die für die durch einen Geldausgleich vertraglich gewährleistete Inanspruchnahme einer externen Kompensationsfläche in der Gemarkung von Bechtolsheim entstehen, werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verteilungsmaßstab wird, gemäß § 135 b BauGB, die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Es werden im Bebauungsplan Flächen nachrichtlich gekennzeichnet, bei deren Bebauung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 "*besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich*" sind. Es handelt sich hierbei um bautechnische Maßnahmen, die aufgrund der geologischen Situation beim Bau von Gebäuden, von Straßen, von Kanälen und Leitungen etc. – gemäß der Vorgaben des geotechnischen Gutachtens (GEOTECHNIK 2005): – empfohlen werden. Für die privaten Baugrundstücke in diesen Gebieten werden individuelle Baugrundgutachten dringend angeraten.

IV. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Zur Kreisstraße 26 hin wird die mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmte 12 m breite Bauverbotszone nach § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.
2. Im Bereich des Schleimgrabens (Gewässer III. Ordnung) wird der 10 m-Bereich ab Uferlinie des Gewässers eingezeichnet. 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. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.
Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{\text{eff.}} = V_N + V_R$. Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Größe der Dachfläche.
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 dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Alzey-Land bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.
Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.
Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwasser-nutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
2. Die Hinweise und Empfehlungen des geotechnischen Gutachtens zur Erschließung allgemein (Kap. 8.6.1), zu Erschließungsstraßen (Kap. 8.6.2), zu Rohrleitungen (Kap. 8.6.3) sowie die allgemeinen Empfehlungen (Kap. 8.6.4) sind im Vorfeld der Erschließungsplanung und im Rahmen der Realisierung dringend zu beachten [GEOTECHNIK (2005a): *Geotechnisches Gutachten zur Erschließung und Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplangebietes 'Wiesengarten' (1. Bauabschnitt) in Gau-Heppenheim*. Mainz.]. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung. [s. auch Ziffer III: 'Kennzeichnungen'].
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.
3. Falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen. Die Ableitung des Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
4. Die Entwässerung der einzelnen Bauvorhaben ist entsprechend den Vorgaben der 'Allgemeinen Entwässerungssatzung' der Verbandsgemeinde Alzey-Land vorzunehmen.
5. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen.
Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
 - an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221,
 - Löschwasserteiche nach DIN 142210
 - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
 - sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässern entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

6. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung: Juli 1998) anzuwenden.
7. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) 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 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.
8. Im Rahmen der 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.
9. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.
10. Der Zweckverband Wasserversorgung für das Seebachgebiet (Osthofen) versorgt das Plangebiet mit Wasser. Der Versorgungsträger hält je nach Höhenlage einen Wasserdruck von 5,5 bis 7,3 bar vor. Es wird den Abschlussnehmern empfohlen, bei diesem Druck eine Druckminderung in der Hausinstallation vorzusehen.
Auf den Wasserleitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sind zu beachten.
11. Das Vorhaben liegt in der Nähe registrierter Altablagerung Nr. 331 01 031-202 (Ablagerungsstelle Gau-Heppenheim am Sportplatz). Es handelt sich gemäß Erfassungsbogen (Altablagerungskataster) um eine nicht zugelassene Deponie/Gemeindemüllplatz sowie um eine Bauschutt- und Erdaushubdeponie. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz befürwortet aus diesem Grund die Nutzung privater Brunnen im südwestlich folgenden Geltungsbereich des Bebauungsplan nicht.
12. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach müssen u.a. Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes oder von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückbleiben.
13. Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PAUL PIES (2006): *"Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 'Wiesengarten' der Ortsgemeinde Gau-Heppenheim"* vom 06.04.2006. Boppard]. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.
14. Eine umwelttechnische Untersuchung [GEOTECHNIK (2005b): *Umwelttechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplangebietes 'Wiesengarten' (1. Bauabschnitt) in Gau-Heppenheim – Ergänzung zum Gutachten vom 18.10.2005*. Mainz] kommt zu dem Ergebnis, dass die Böden des Geltungsbereiches nach den Bewertungskriterien der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen), Tabelle II, 1.2-2 und 1.2-3, abfallrechtlich als 'Z0-Material' einzustufen sind, da die ermittelten Analyseergebnisse unauffällig waren. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

B. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise

1. Gemäß Kartenserver des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein erhöhtes (ca. 40-100 kBq / m³) und seltener hohes Radonpotential Radonpotenzial in der Bodenluft festgestellt wurde, das allerdings in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten örtlich stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen (also auch höhere) 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 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 / m³) festgestellt werden, wird geraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15 cm),
- 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,
- 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 sowie folgender Seite zu entnehmen:

http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

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.

2. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (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 zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) erfolgen. Zwar gilt genaugenommen 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 qualifizierten Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

3. Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern.
4. Es ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine möglichst sparsame und effiziente Nutzung von Energie anzustreben. Grundsätzliches Ziel ist zudem die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
5. 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 Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder aber möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) verwendet werden.
6. Dächer mit einer Neigung unter 10° (Altgrad) und mit einer Mindestgröße von 30 m² sollten möglichst begrünt werden. Dies dient der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses (durch Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und - durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen - Minderung der Abflussmenge), der lokalklimatischen Anreicherung sowie der Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Baukörper.
7. Der nicht im Geltungsbereich gedeckte umwelt- bzw. naturschutzfachliche Kompensationsbedarf wird durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche aus dem Ökokonto 'Bahntrasse' der Ortsgemeinde Bechtolsheim gedeckt. In einem Vertrag im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 4 zwischen den Ortsgemeinden Gau-Heppenheim und Bechtolsheim wird festgelegt, dass die Ortsgemeinde Bechtolsheim eine 3.795qm große, kartografisch eindeutig abgegrenzte (und ökokontotaugliche, d.h. entsprechend aufwertbare) Teilfläche aus Ihrem Ökokonto herausnimmt (ein entsprechender Antrag muss vor Vertragsabschluss zwischen den beiden Ortsgemeinden bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und von dieser bestätigt werden) und sie gegen eine entsprechende Vergütung der Ortsgemeinde Gau-Heppenheim zu diesem Zweck zur Verfügung stellt. Die Ortsgemeinde Bechtolsheim verpflichtet sich in diesem Vertrag, die Fläche gemäß des umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Zielkonzeptes für diesen Teilbereich der Ökokonto-Fläche Bahntrasse anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft im Sinne dieses Konzeptes zu pflegen. Die festgelegten Maßnahmen müssen innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 'Wiesengarten' umgesetzt sein.
8. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz, hat im Hinblick auf den Graben unmittelbar südöstlich bis östlich des Geltungsbereiches auf "*die stets vorhandene und nicht zu unterschätzende Gefahr einer möglichen Überschwemmung angrenzender Flächen infolge hydraulischer Überlastung bei heftigen Unwetterereignissen*" hingewiesen. Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet ist dieser Aspekt zu prüfen.