



Bebauungsplan "Kleine Hahl" Gemeinde Lörzweiler Kreis Mainz-Bingen

Textliche Festsetzungen



Juni 2010

03.12.2009 Aufstellungsbeschluss
17.06.2010 Bestätigung des Entwurfs



Textliche Feststellungen

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die in den Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB vorlagen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Lörzweiler war, übereinstimmt.

Lörzweiler,

den _____

Alois Kremer

- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Juni 2010



Textliche Feststellungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" (WA 1 X - WA 3 X) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (X steht als Platzhalter für die als Bezugshöhe dienende Planstraße A - G).

Im Bereich **WA 1 X - WA 3 X (allgemeines Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

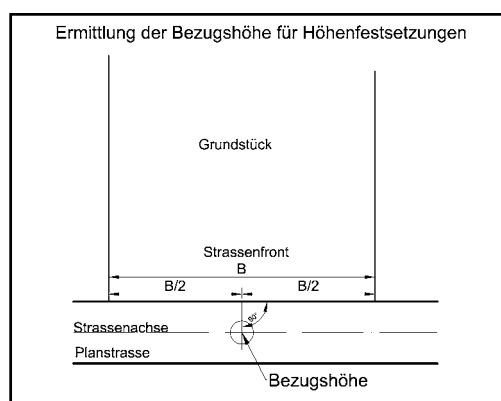
Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 X - WA 3 X) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A - G gemäß Buchstabenergänzung bei der Nutzungsart in Planeintrag), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze).





Textliche Feststellungen

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1 X	WA 2 X	WA 3 X
GRZ	0,35	0,35	0,35
GFZ	0,7	0,7	0,7
Zahl der Vollgeschosse	II	II	II
Max. Anzahl der Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen
Traufhöhe Th_{max}	6,50 m	4,50 m	5,50 m
Höhe baulicher Anlagen/Firsthöhe	11,50 m	9,50 m	10,50 m

X: Bestimmung der Planstraße die als Bezugshöhe heranzuziehen ist (im Planeintrag)

In dem Gebiet WA 1 X wird die Traufhöhe zu der, die Grundstücke erschließenden Planstraße (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite auf 6,50 m begrenzt. Die Firsthöhe / Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 11,50 m begrenzt.

In dem Gebiet WA 2 X wird die Traufhöhe zu der das Grundstück erschließenden Straßen (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) auf maximal 4,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe / Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,50 m begrenzt.

In dem Gebiet WA 3 X wird die Traufhöhe zu der die Grundstücke erschließende Planstraße auf der straßenzugewandten und auf der straßenabgewandten Seite (talseitige Traufhöhe) auf 5,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe / Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,50 m begrenzt.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der Planstraße auszugehen (siehe 1.1.2 Absatz 2).

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - WA 3) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.



Textliche Feststellungen

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1 X	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 2 X	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 3 X	offene	Einzel-, Doppelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgesetzt.

Hinweis: Zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie sollte eine Ost-West-Ausrichtung der Gebäude vorgenommen werden.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind bis auf die nachfolgenden Ausnahmen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Briefkastenanlagen und Türsprechanlagen sowie Stellplätze dürfen auch im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.



Textliche Feststellungen

Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen ausnahmsweise folgende Nebenanlagen errichtet werden:

- Geräteschuppen bis zu einer Firsthöhe von maximal 2,50 m bei einer maximalen Größe von 8 m² (Bezugspunkt für die Höhe ist die am Ort der baulichen Anlage bestehende Geländehöhe des dort anstehenden Geländes.)
- offene Schwimmbecken
- Gewächshäuser, sofern sie die vorrangig genannten Maße der Geräteschuppen nicht überschreiten
- Gemauerte Gartengrille bis zu einer Größe von 1 m²
- Gartengestaltungen, wie Rankgerüste
- Kinderspielgeräte
- Briefkästen
- Mülltonneneinfassungen bis 2 m² .

Garagen, Stellplätze und Carports dürfen auch zwischen seitlicher Baugrenze und Grundstücksgrenze errichtet werden.

Unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

I.7 Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Wohngebiete WA 1 X - WA 3 X wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Grundstücke auf zwei begrenzt.



Textliche Feststellungen

I.8 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Wohngebiete WA 1 X - WA X 3 wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 300 m² festgesetzt.

I.9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

I.9.1 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Es wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerkes festgesetzt.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach auszuführen und mit Ziegel oder Dachbetonsteinen der Farbe Naturrot, Braun und Zwischentönen aus Rot und Braun zu decken.

Als Hinweis zum zulässigen Farbspektrum sollen beispielhaft folgende RAL-Farben dienen:

- Naturrot: von Hellrot (Erdbeerrot RAL 3018) bis Dunkelrot (Weinrot RAL 3005)
- Braun: von Hellbraun (Orangebraun RAL 8023) bis Dunkelbraun (Rehbraun RAL 8007)

sowie Mischöne aus diesen Farben.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Wohngebiete WA 1 - WA 3 im Plangebiet auf 30° bis 45° festgesetzt.

Für Nebengebäude, Garagen ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 40° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.



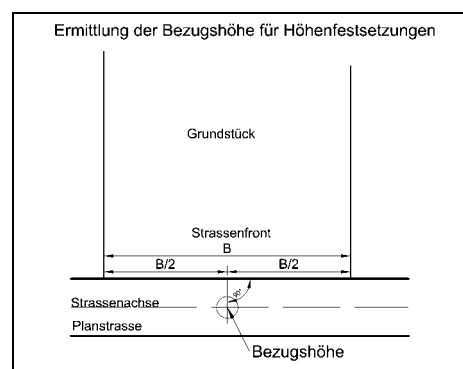
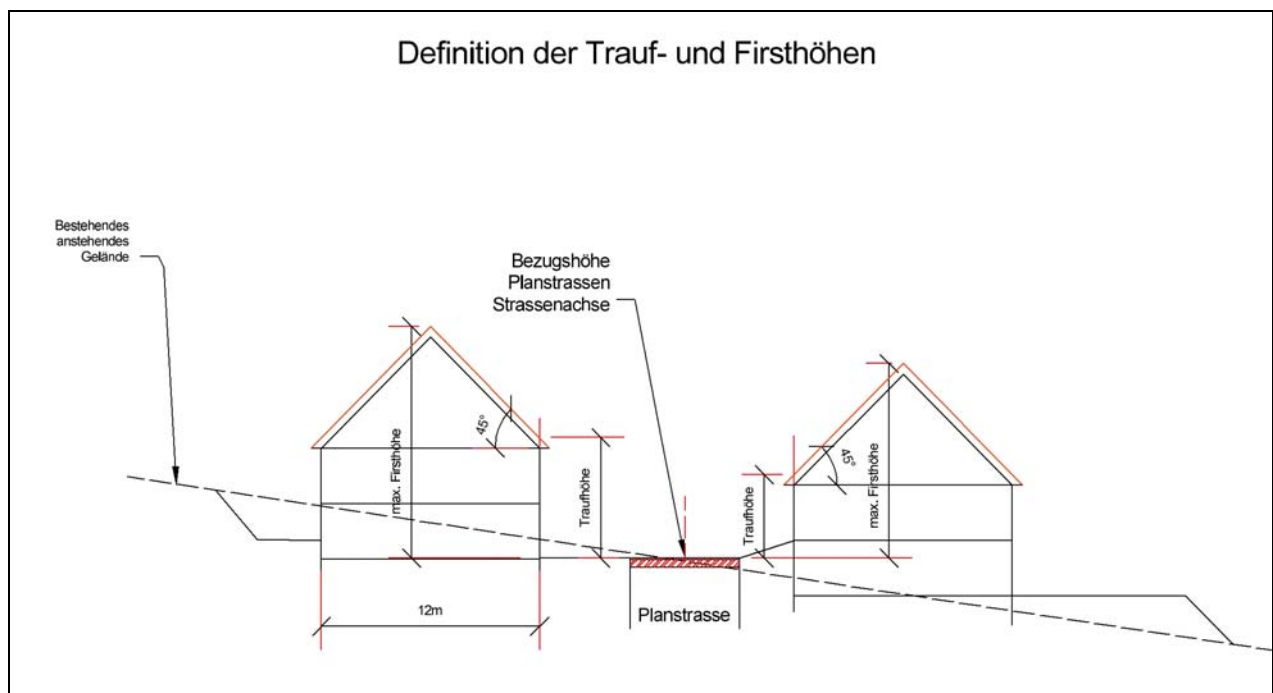
Textliche Feststellungen

II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke (FFB) bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

Gebiet	maximale Traufhöhe ($T_{h_{max}}$)	maximale Firsthöhe ($F_{h_{max}}$)	Maximale Höhe baulicher Anlagen
WA 1 X	6,50 m	11,50 m	11,50 m
WA 2 X	4,50 m	9,50 m	9,50 m
WA 3 X	5,50 m	10,50 m	10,50 m

Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen (Beispiel)





Textliche Feststellungen

II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal $2/3$ der Gesamtlänge zulässig.

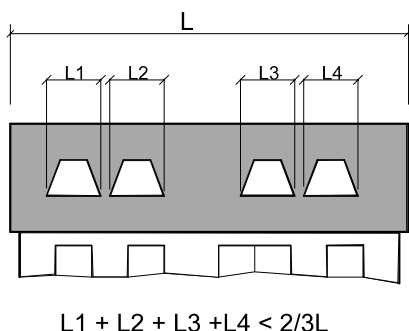


Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe, gleicher Form und gleichem Material auszuführen. Sie sind auf der Dachfläche bis maximal 1 m unter der Firstlinie (vertikal gemessen) und bis zur Trauflinie (Schnittpunkt äußere Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten (Höhe größer als Breite).

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Naturstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Rundstämmen sind unzulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.



Textliche Feststellungen

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen von natürlich anstehendem Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.

Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt, zulässig, das Straßenniveau der das Grundstück erschließenden Straße darf dabei um höchstens 0,3 m überschritten werden.

II.5 Antennen und Werbeanlagen

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen. Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 0,4 m x 0,6 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO).

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und insgesamt bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz und Metall hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig. Die Sockel der Einfriedungen sind für Kleinsäuger (z. B. für Igel) durchlässig zu gestalten.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

Bei den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (I.10), ist die Einfriedung luftdurchlässig zu gestalten bzw. auszuführen.



II.7 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern 2 Stellplätze pro Haus, mit Einliegerwohnung zusätzlich 1 Stellplatz zu errichten. Bei Mehrfamilienhäusern sind je Wohnung bis 60 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, bis 120 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze, über 120 m² Wohnfläche 2 Stellplätze zu errichten.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Bäume im Straßenraum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den Planstraßen sind mindestens 2 Bäume 2. Ordnung (3 x verpflanzt) der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit den privaten Zufahrten abzustimmen.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

III.1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Südwesten und Südosten des Baugebiets sind unter Berücksichtigung der Entwässerungsgräben und des Pumpwerks (in südlicher Spitze) 20 Bäume der Artenliste A oder B (3x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Des Weiteren sind 100 Sträucher der Artenliste D (1 Exemplar / 2,25 m²) unter Berücksichtigung der Entwässerungsgräben zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wiese anzulegen (Initialansaat mit Rasenmischung RSM 8.1 [Biotopflächen/artenreiches Extensivgrünland]).

Bei der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

III.1.3 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden öffentliche Grünflächen mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ festgesetzt. Zulässig sind Notzufahrten sowie unterirdische Leitungen zu Gunsten der Allgemeinheit.



Textliche Feststellungen

III.1.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind externe Maßnahmen im Bereich des Flügelsbaches in einer Größe von bis zu 9.546 m² vorgesehen:

- Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung
- Anlage der Versickerungsmulden zur Rückhaltung von Regenwasser aus dem Baugebiet
- Initialansaat von Feuchtwiese (RSM 8.1 Biotopentwicklung mit Zugabe von Arten feuchtnasser Standorte): 1- bis 2-schürige Mahd; 1. Mahd frühestens 2 Monate nach der 1. Mahd; Umbruchverbot; Verbot von Düngung und Pestizideinsatz
- Ergänzende Gehölzpflanzungen mit autochtonen Arten (Silberweide / *Salix alba*, Mandel-Weide / *Salix triandra*, Korb-Weide / *Salix viminalis*, Schwarzerle / *Alnus glutinosa*, Schwarzpappel / *Populus nigra*)

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A oder B und mit mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Bei den Grundstücken entlang der nördlichen Baugebietsgrenze soll die Bepflanzung vorrangig zum Außenbereich hin erfolgen, um eine randliche Begrünung des Baugebiets zu schaffen.

III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.



Textliche Feststellungen

III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(§ 1a BauGB)

Die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden durch die Eigentümergemeinschaft als Erschließungsträger gemäß städtebaulichem Vertrag komplett übernommen.



V. Sonstige Hinweise

V.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und FIN 4124 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Rutschungsgefährdung untersucht werden. Das Bodengutachten zu den Erschließungsanlagen kann bei der Verbandsgemeinde Bodenheim, Bauabteilung eingesehen werden.

V.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Rutschungsgefährdung untersucht werden.

V.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen ist.

V.4 Hinweise zur Verlegung von Versorgungsleitungen

Gemäß eines Beschlusses der Verbandsgemeinde Bodenheim sind alle Versorgungsleitungen in Neubaugebieten, insbesondere die für Strom und Telekommunikation (Telefon, Kabelfernsehen, etc.), als Erdverkabelung zu verlegen.

V.5 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen ist.



V.6 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Mainz zu informieren (Tel. 06131/2397-0).

V.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger z. B. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

V.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

Der Walnussbaum am östlichen Rand des Baugebiets ist zu erhalten. Während der Bauphase ist der Baum vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.



Textliche Feststellungen

V.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Es soll pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bis zur Hälfte des Volumens über einen gedrosselten Ablauf verfügt, der in den Regenwasserkanal führt. Somit wird gewährleistet, dass eine Zisterne bis zur Hälfte leer laufen und somit wieder neues Niederschlagswasser aufnehmen kann.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Wegen der geologischen Bodenverhältnisse ist eine intensive Versickerung nicht zulässig um Hangrutschprobleme zu vermeiden.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

V.10 Hinweise zum Gewässer III. Ordnung

Die Errichtung und wesentliche Änderung von Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern bedarf der Genehmigung (§ 27 LWG). Dabei gilt für Gewässer III. Ordnung ein Abstand von bis zu 10 m vom Gewässerrand.

V.11 Hinweise zur vorbeugenden Gefahrenabwehr (Löschwasserversorgung)

Es sind die DVGW-Regelwerke und Hinweisblätter zu Anlagen für die Löschwasserversorgung zu beachten.



Textliche Feststellungen

ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A

Standorttyp: flachgründige, steinige, trockene und sonnige Hänge

- Bäume:
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
 - (2. Ordnung) Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 - Zitterpappel (*Populus tremula*)
- Sträucher:
- Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Wlliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
 - Berberitze (*Berberis vulgaris*)
 - Eingrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)

Artenliste B

Standorttyp: trockene Lössböden, meist in Hanglage, an Hohlwegen, Böschungen usw.

- Bäume:
- Feldulme (*Ulmus minor*)
 - (1. Ordnung) Flatterulme / Effe (*Ulmus laevis*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 - (2. Ordnung) Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Sträucher:
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
 - Eingrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
 - Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)



Textliche Feststellungen

Artenliste C

**Standorttyp: flach- bis mittelgründig, relativ trockene Kalksteinverwitterungs-Böden,
in der Regel in Hanglage**

- Bäume:
- (1. Ordnung) Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
- (2. Ordnung) Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Sträucher:
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Eingrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna*)
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)



Textliche Feststellungen

Artenliste D

**Standorttyp: gut wasserversorgte, tiefgründige Löss- und Mergelböden,
meist in flachen Lagen**

Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*)

(1. Ordnung) Esche (*Fraxinus excelsior*)

Feldulme (*Ulmus minor*)

Flatterulme (*Ulmus laevis*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

(2. Ordnung) Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Wildkirsche (*Prunus avium*)

Wildapfel (*Malus silvestris*)

Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Sträucher: Hartriegel (*Corpus sanguinea*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)

Eingrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna*)

Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus oxyacantha*)

Berberitze (*Berberis vulgaris*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)



Textliche Feststellungen

Artenliste E

Standorttyp: grundwassernahe Talböden, Auenlehme über Sand und Kies in Rheinnähe und Nordhänge mit Quellhorizont

- Bäume:
- (1. Ordnung) Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Silberpappel (*Populus alba*)
Schwarzpappel (*Populus nigra*)
Graupappel (*Populus canescens*)
- (2. Ordnung) Hainbuche (*Corylus avellana*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus silvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Sträucher:
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Eingrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)
aulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)



Textliche Feststellungen

Artenliste F

Standorttyp: Uferbewuchs, gelegentlich überflutete Böden

- Bäume:
- (1. Ordnung) Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Silberweide (*Salix alba*)
- (2. Ordnung) Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Bruchweide (*Salix fragilia*)
- Sträucher:
- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Taubenkirsche (*Prunus padus*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Zweigrieffliger Weissdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Artenliste G

Standorttyp: Lehmige, sandige oder kiesige unregelmäßig überflutete Schwemmböden in unmittelbarem Anschluss an das Rheinufer und auf den Rheininseln

- Bäume:
- (1. Ordnung) Schwarzpappel (*Populus nigra*)
Silberweide (*Salix alba*)
- (2. Ordnung) Bruchweide (*Salix fragilia*)
- Sträucher:
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)



Textliche Feststellungen

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen genau definierte Abstände zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden. Wenn landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen gelten folgende Grenzabstände:

- bei Bäumen 1. Ordnung: 6 m
- bei Bäumen 2. Ordnung: 4 m
- bei Sträuchern: 2 m
- bei Hecken über 2m Höhe: einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 1,50 m (z.B.: Hecke mit 5 m Höhe -> die Mehrhöhe ist 3 m und somit müssen 3 m zu 1,50 m addiert werden, also: $1,50\text{ m} + 3\text{ m} = 4,50\text{ m}$)
allgemein: $1,50\text{ m} + \text{Mehrhöhe} = \text{Grenzabstand}$

Das Nachbarrecht gilt gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz nur in gegenseitigem privatrechtlichen Verhältnis.

Hinweis:

Ulmen- und Weissdormarten sollten aus Gründen des Pflanzenschutzes zur Zeit nur bedingt oder überhaupt nicht Verwendung finden.

Pflanzliste basierend auf „Gehölze für standortgerechte Pflanzungen im Landkreis Mainz-Bingen“; Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Untere Naturschutzbehörde - Ingelheim, im Februar 1975/6, geänderte Auflage Mai 2006