

# STADT ALZEY

## STADTTEIL SCHAFHAUSEN



### BEBAUUNGSPLAN

#### Nr. 33a „Pfaffenhalder Weg“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN –  
-ENTWURF-

*Projekt 1018/ Stand: Oktober 2024*

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Umweltbericht.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**  
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**  
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**  
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**  
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**  
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**  
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

# **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

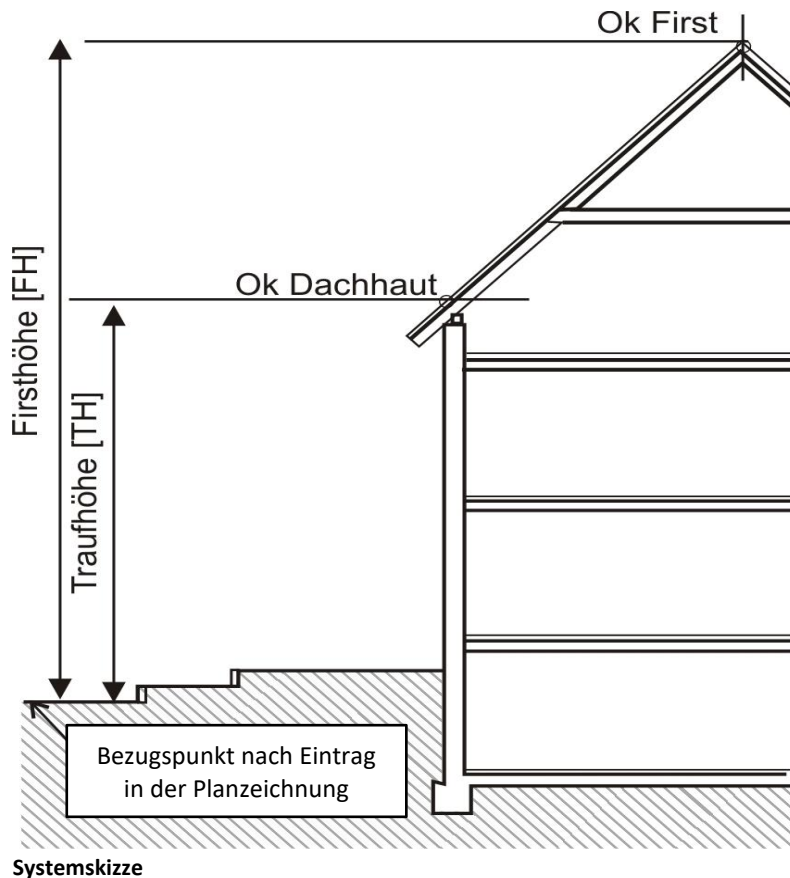
Es wird eine max. Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

### 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)



#### Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe der Gebäude gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt, der die Höhe ü. NHN für den Straßenbelag der künftigen Planstraße an dieser Stelle angibt. Als für das Baugrundstück festgesetzter Bezugspunkt gilt daher das Niveau des nächstgelegenen Bezugspunktes.

Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

#### Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe (die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte) bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.

#### Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

#### Maximale Firsthöhe (FH)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

### **1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Bebauungsplanes sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und bei Doppelhäusern max. 1 Wohneinheit pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

### **1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Als Bauweise wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

#### **1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **1.4.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauNVO)**

##### **Allgemeines Wohngebiet- WA1**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel oder senkrecht zur Straßenflucht bzw. zu den seitlichen Grundstücksgrenzen auszuführen.

##### **Allgemeines Wohngebiet- WA2**

Im Bereich WA2 sind die Hauptfirstrichtungen gemäß den Einträgen in der Planzeichnung in Nord-Süd-Richtung auszubilden.

### **1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Hierbei weisen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Nutzungen Öffentliche Parkfläche, Fläche für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Verkehrsbegleitgrün, Pflweg sowie Wirtschaftsweg auf.

Der östliche Pflweg PW 2 ist als unbefestigter Grasweg auszugestalten und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.6 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 13 BauNVO)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **1.7 Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 und § 14 BauNVO)**

##### **Allgemeines Wohngebiet- WA1**

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Standplätze für Müllbehälter. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von max. 12 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 3,00 Metern zulässig. Die Bestimmungen der LBauO bzgl. der Genehmigungspflicht sind zu beachten.

## **Allgemeines Wohngebiet- WA2**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster (überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Gartenhäuser im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind unzulässig. Darüber hinaus gilt, dass Nebenanlagen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens drei Metern aufweisen müssen.

### **1.8 Geh- Fahr und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Pflegewege (vgl. 1.5) sind mit Geh- Fahr und Leitungsrechten für den Bau und den Betrieb von unterirdischen Leitungen zugunsten der jeweils zuständigen Unternehmensträgern der angrenzenden Versorgungsflächen (vgl. 1.17) sowie für das festgesetzte Regenrückhaltebecken (vgl. 1.11) zu belasten. Zudem sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Pflegewege (vgl. 1.5) mit Geh- und Fahrrechten für den Bau, den Betrieb und die Pflege des im Süden des Plangebiets befindlichen Regenrückhaltebeckens (vgl. 1.11) zu belasten.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

### **1.9 Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **Öffentliche Grünflächen ÖG I**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet vorgesehen.

Die Fläche ist naturnah zu gestalten und im Bereich der Mulde als artenreiches Grünland zu entwickeln und mit einer dem Standort entsprechenden Feuchtwiesenmischung einzusäen.

#### **Öffentliche Grünflächen ÖG II**

Die innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher in gleichartiger Weise zu ersetzen. Die Fläche ist als extensives Magergrünland zu entwickeln.

Gräben, Mulden und Baugruben dürfen nicht im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume erfolgen. Ist dies im begründeten Ausnahmefall nicht zu vermeiden, muss die Herstellung unter Schonung des Wurzelwerks durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen.

Bei Arbeiten jeder Art durch die bauliche Anlagen hergestellt werden, instand gehalten, geändert oder beseitigt werden ist die DIN 18920 entsprechend zu beachten.

#### **Öffentliche Grünflächen ÖG III**

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ÖG III ist entsprechend der Planzeichnung ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 0,50 m und einem Böschungsverhältnis von 1:1 zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Als Bezugspunkt für die Höhe gilt hierbei das Höhenniveau von 186,00 m ü. NHN für die natürliche Geländeoberfläche. Der höchste Punkt des zu errichtenden Walls muss daher mindestens bei einem Höheniveau von 186,50 m ü. NHN über dem natürlichen Gelände liegen. Der Erdwall ist in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu den im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu errichten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG III sind mindestens 10 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In diesem Bereich ist die Bepflanzung lückig vorzunehmen, d. h. Sträucher sind einzeln zu pflanzen. Insgesamt darf die Bepflanzung im Bereich ÖG III maximal 20 % der Fläche einnehmen.

Die zu pflanzenden Sträucher sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu dem im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen anzulegen. Die Pflanzung von Bäumen ist in diesem Bereich unzulässig. Die Restfläche der Öffentlichen Grünfläche ÖG III ist als Grünfläche auszugestalten und in regelmäßigen Abständen zu pflegen, zu mähen und zu mulchen.

Es sind Straucharten zu gleichen Anteilen aus Liste 1 der Pflanzempfehlungsliste auszuwählen.

Ausfallende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz RLP zu Pflanzabständen sind zu beachten.

## **1.10 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, und 16 BauGB)**

### **Regenrückhaltebecken**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Regenrückhaltung ist die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet vorgesehen.

### **Erdwall/ Entwässerung von Außengebietswasser**

Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft, welche der Öffentlichen Grünfläche ÖG III entspricht, ist entsprechend der Planzeichnung ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 0,50 m und einem Böschungsverhältnis von 1:1 zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Als Bezugspunkt für die Höhe gilt hierbei das Höhenniveau von 186,00 m ü. NHN für die natürliche Geländeoberfläche. Der höchste Punkt des zu errichtenden Walls muss daher mindestens bei einem Höhenniveau von 186,50 m ü. NHN über dem natürlichen Gelände liegen. Der Erdwall ist in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu dem im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu errichten.

## **1.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie ggf. erforderliche statische Aufwendungen im Dachbereich o. ä.) vorzusehen, welche die Installation und die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden ermöglichen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 2.1.3 sind zu beachten.

### **1.11.1 Photovoltaikanlagen auf Dächern**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mind. 60 % der nutzbaren Dachflächen aller Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Nutzbar im o. g. Sinne ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Als „nicht nutzbare Dachfläche“ im o.g. Sinne gelten demnach

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest),



- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume (besonders nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt Bäume)
- sowie von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile der Dachfläche als auch Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Anmerkung zur Handhabung:

Der Nachweis der Erfüllung der o.g. Photovoltaikpflicht ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch die Erstellung einer sogenannten Dachflächenbilanzierung nachzuweisen. Dabei ist der nutzbare Teil der Dachfläche in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln, d.h. von der Gesamtdachfläche sind die nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen.

#### **1.11.2 Solarthermieranlagen auf Dächern**

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die übrigen Vorgaben zur Überdeckung und zum Mindestabstand über dem Begrünungssubstrat aus dem vorigen Unterpunkt sind auch für Solarwärmekollektoren einzuhalten.

#### **1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

##### Wasserdurchlässige Beläge

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige, oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

##### Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sind zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.500 Kelvin Farbtemperatur) zulässig.

Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o.ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen – nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

#### **1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

##### **Anpflanzen von Bäumen**

Sämtliche in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Mindestpflanzqualität nach der Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bäume sind anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung der Bäume ist eine geringe Standortverschiebung möglich.

#### **Privater Pflanzstreifen**

Innerhalb des privaten Pflanzstreifens PPS ist eine mindestens zweireihige, standortgerechte Gehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Straucharten zu gleichen Anteilen aus Liste 1 der Pflanzempfehlungsliste auszuwählen.

Ausfallende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz RLP zu Pflanzabständen sind zu beachten.

#### **Private Freiflächen**

Auf den Privaten Grundstücksflächen in WA2 dürfen auf der Nordseite entlang der Parzellengrenze hin zur Öffentlichen Grünfläche ÖG III keine zusammenhängenden Hecken oder lückenlose Einfriedungen angelegt werden.

Im Bereich WA2 ist die Eingrünung allgemein lückig vorzunehmen, d. h. Bäume und Sträucher sind einzeln zu pflanzen.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

Sofern ein evtl. vorhandener Baum (insbesondere Obstbaum) auf privater Grundstücksfläche dauerhaft erhalten wird, wird dieser auf die festgesetzte Pflanzverpflichtung angerechnet.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen oder Terrassen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Pflanzauswahl**

Bei der Bepflanzung der un bebauten Grundstücksflächen sind landschaftstypische Pflanzenarten vorzugsweise gem. den beigegebenen Pflanzlisten oder vergleichbar zu wählen.

#### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher in gleichartiger Weise zu ersetzen.

### **1.14 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf den Baugrundstücken zulässig.

Auf den Baugrundstücken, welche nördlich der in der Planzeichnung dargestellten Planstraße A liegen und direkt nördlich an die festgesetzte Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)“ liegen, sind Zu- und Ausfahrten nur über die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche zulässig.

#### **1.15 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In WA2 sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zwischen den Baufenstern von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### **1.16 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines nachgewiesenen Rutschgebiets. Hierdurch müssen erforderliche bauliche Vorkehrungen zur Sicherung vor äußeren Einwirkungen getroffen werden. Für die jeweiligen Bauvorhaben sind entsprechende Baugrunduntersuchungen von den Bauherren zu veranlassen.

#### **1.17 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Wärmeerzeugung und Energieversorgung der Gebäude nicht zulässig.

#### **1.18 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

##### **Elektrizität (Trafostation)**

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo) wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

##### **Wasser**

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Auf der Fläche ist die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage zulässig.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **2.1.1 Dachform**

Bei Hauptgebäuden sind als Dachformen nur Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 20- 45°.

Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind von den festgesetzten Dachneigungen abweichende Gradzahlen zulässig.

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen im Dachgeschoss (z.B. Dachgauben und gegenge-neigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen.

Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

#### **2.1.2 Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte**

Ausnahmsweise darf die maximale Dachneigung sowie die Traufhöhe durch Dachaufbauten wie Gauben und Zwerggiebel sowie Zwerchhäuser und Dacheinschnitte überschritten werden.

Allerdings dürfen Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte in ihrer Gesamtheit nicht über mehr als ein Drittel der maßgebenden Trauflänge errichtet werden.

Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte müssen einen seitlichen Mindestabstand zur nächsten Gebäudewand (Mauerwerksaußenseite) sowie untereinander zum nächstliegenden Element (Dachaufbauten, Zwerchhäuser oder Dacheinschnitte) von mindestens 1,50 m einhalten.

#### **2.1.3 Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)**

Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig bzw.– gemäß den entsprechenden Festsetzungen – vorzusehen.

Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

Hiervon ausgenommen sind Flachdächer (Neigung 0° - 3°) oder flach geneigte Dächer von Garagen oder untergeordneten Nebenanlagen, auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 1,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.

Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

### **2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf an den Erschließungsstraßen von der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m – jeweils gemessen ab OK Gehweghinterkante bzw. OK Straße – nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas sowie sonstigen Kunststoffen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler sowie für die vorhergehende Festsetzung) vorgesehen werden.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen das Maß von 2,0 m über Geländeniveau nicht überschreiten. Das Maß darf bei einer Kombination mit einer Stützmauer nicht überschritten werden.

Die Abstandsflächen zu dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg sind zu beachten.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen oder Terrassen genutzt werden, wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen. D.h. sie sind als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine artenarme und somit biodiversitätsschadende Gestaltung und Belegung mit nicht pflanzlichem Material (wie z.B. Kies, Schotter, Kunstrasen o.ä.) sowie Bodenabdeckungen mit Unkrautvlies bzw. Folie - sogenannte Schottergärten - sind nicht zulässig – auch wenn sie einzelne Pflanzen enthalten.

Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

Vorgärten (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

### 3 Pflanzempfehlungsliste

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

**Liste 1: Klimabaumliste Kreisverwaltung Alzey- Worms (Stand: 2021-08-12)**

<p><b>Straßenbäume</b> - Sie sind meist unter nicht baumfreundlichen Bedingungen wachsende Bäume im Straßenraum. Ihre Standorte sind geprägt von beschränkten Verhältnissen, sowohl im Boden (Platz, Qualität, Fremdstoffeintrag) als auch im lichten Raum (oberirdischer Platz für den Baum)</p>	<p><b>Anlagenbäume</b> - Sie sind Bäume für größere Grünflächen innerorts. Sie benötigen ausreichende Platzverhältnisse, sowohl im Boden als auch im lichten Raum. Teilweise neigen die Bäume zu Hebungen im Wurzelbereich, daher sollten sie nicht direkt in die Nähe von Bauwerken gepflanzt werden (auch Gehwege oder Straßen)</p>
<b>Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume)</b>	
<i>Acer campestre - Feldahorn</i>	<i>Acer campestre - Feldahorn</i>
<i>Acer monspessulanum - Burgen Ahorn</i>	<i>Acer monspessulanum - Burgen Ahorn</i>
<i>Acer opalus -schneeballblättriger Ahorn</i>	<i>Acer opalus - schneeballblättriger Ahorn</i>
<i>Alnus cordata - Italienische Erle</i>	<i>Acer x zoechense -Zoescheners Ahorn( Roter Feldahorn)</i>
<i>Alnus x spaethii - Spaeths Erle</i>	<i>Aesculus x carnea - Rotblühende Rosskastanie</i>
<i>Amelanchier arborea - Baum-Felsenbirne</i>	<i>Alnus incana - Grau-Erle</i>
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata', 'Frans Fon.', 'Lucas' - schmalkronige Hainbuche</i>	<i>Celtis australis - südlicher Zürgelbaum</i>
<i>Ostrya carpinifolia -Hopfenbuche</i>	<i>Cornus mas - Kornelkirsche</i>
	<i>Fraxinus ornus 'Mecsek' - Manna Esche</i>
	<i>Fraxinus ornus 'Obelisk', 'Rotterdam' - Manna Esche</i>
	<i>Koelreuteria paniculata - Rispiger Blasenbaum</i>
	<i>Malus spec. - Apfelbäume</i>
	<i>Morus alba - Weißer Maulbeerbaum</i>
	<i>Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche</i>
	<i>Quercus macranthera - Persische Eiche</i>
	<i>Sorbus aria 'Magnifica' - echte Mehlbeere</i>
	<i>Sorbus badensis - Badische Mehlbeere</i>
	<i>Sorbus domestica - Speierling</i>
	<i>Sorbus latifolia - Breitblättrige Mehlbeere</i>
	<i>Sorbus thuringiaca Thüringische Mehlbeere</i>
	<i>Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde</i>
<b>Bäume I. Ordnung (große Bäume)</b>	
<i>Acer platanoides 'Emerald Qu.', 'Globosum', 'Olmsted'</i>	<i>Juglans regia - Walnus</i>
<i>Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche</i>	<i>Platanus x hybrida - Ahornblättrige Platane</i>
<i>Quercus cerris - Zerreiche</i>	<i>Tilia cordata 'Erecta', 'Greenspire', 'Roelvo' - Winterlinden Sorten divers.</i>
<i>Quercus frainetto - Ungarische Eiche</i>	<i>Tilia mandshurica -Mandschurische Linde</i>
<i>Tilia tomentosa 'Szeleste' -schmalkronige Silberlinde</i>	<i>Tilia tomentosa - Silber Linde</i>
	<i>Ulmus-Hybriden 'New Horizon', 'Columella', 'Lobel', 'Rebona', 'Regal'</i>

**Liste 2: Sträucher**

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche

**Liste 3: Obstbaumarten**

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet

**Apfel:**

Ontarioapfel  
Schöner aus Boskop  
Roter aus Boskop  
Gravensteiner

**Birnen:**

Clapps Liebling  
Köstliche aus Charneux  
Alexander Lucas  
Pastorenbirne

**Kirsche:**

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Schneiders Späte Knorpelkirsche

**Liste 4: Saatgut magere Flachland Mähwiese**

Mischungsverhältnis: Wildblumen 70 %, Wildgräser 30 % (nach Rieger-Hoffmann), an UG9 angepasst.<sup>1</sup>

Wildblumen

Gewöhnliche Schafgarbe	Wiesen-Sauerampfer
Kleiner Odermennig	Wiesen-Salbei
Heilziest	Kleiner Wiesenknopf
Rundblättrige Glockenblume	Herbst-Löwenzahn
Kornblume	Rote Lichtnelke
Wiesen-Flockenblume	Gewöhnliches Leimkraut
Skabiosen-Flockenblume	Gras-Sternmiere
Wiesen-Pippau	Wiesen-Bocksbart
Wilde Möhre	Vogelwicke
Weißes Labkraut	
Echtes Labkraut	
Echtes Johanniskraut	
Gewöhnliches Ferkelkraut	
Acker-Witwenblume	
Wiesen-Platterbse	
Rauer Löwenzahn	
Wiesen-Margerite	
Hornschothenklee	
Kuckucks-Lichtnelke	
Moschus-Malve	
Gelbklee	
Klatschmohn	
Kleine Bibernelle	
Spitzwegerich	
Mittlerer Wegerich	
Gewöhnliche Braunelle	
Scharfer Hahnenfuß	
Zottiger Klappertopf	

Wildgräser

Rotes Straußgras  
Wiesen-Fuchsschwanz  
Gewöhnliches Ruchgras  
Glatthafer  
Gewöhnliches Zittergras  
Aufrechte Trespe  
Weiche Trespe  
Weide-Kammgras  
Schafschwingel  
Horst-Rotschwingel  
Schmalblättriges Rispengras  
Goldhafer

<sup>1</sup> <https://www.saaten-zeller.de/regiosaatgut>, Stand 04.03.2024.

## 4 Nachrichtliche Übernahme

### 4.1 Externe Ausgleichsfläche

Die notwendige, externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Framersheim, Flur 2 FlSt. 51. Dabei handelt es sich um insgesamt 14.459 m<sup>2</sup> Fläche. Diese setzt sich aus 4.600 m<sup>2</sup> Rebfläche und 9.859 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Ackerfläche zusammen. Zur Kompensation soll lediglich die als Ackerfläche genutzte Teilfläche der Parzelle herangezogen werden.

Die Fläche wird derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet. Auf der Fläche soll eine mäßig artenreiche Magerwiese entwickelt und dauerhaft erhalten werden. Zusätzlich sind 18 autochthone und klimaresiliente Laubhochstämme oder Streuobsthochstämme auf der Fläche zu pflanzen.

Im weiteren wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.



Lageplan Ausgleichsfläche Ökokonto



## **5 Hinweise**

### **5.1 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **5.2 Archäologische Funde**

Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

1. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (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.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese 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.

### **5.3 Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

### **5.4 Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung)**

Der anfallende Erdaushub soll auf dem jeweiligen Grundstück verteilt werden und/oder das Material ist einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

### **5.5 Kampfmittel**

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

### **5.6 Oberflächenwasser**

Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

## 5.7 Hangrutschgebiet

Das Plangebiet befindet sich im rutschgefährdeten Bereich. Das Gebiet liegt fast vollständig, bis auf eine geringe Ausnahme am südwestlichen Rand, im Randbereich eines nachgewiesenen Rutschgebietes, welches auf die Lage im sogenannten „Mainzer Becken“ zurückzuführen ist. Diese Gebiete zeichnen sich durch topografische Merkmale wie u.a. Abrisskanten aus. An dieser Stelle gilt es anzumerken, dass diese hier vorgenommene Einstufung nichts über die aktuelle Aktivität aussagt, da es sich häufig um sogenannte fossile Rutschgebiete handelt, deren vermutete Rutschungen meist mehrere tausend Jahre zurückliegen. Während einige dieser Gebiete deutliche Hinweise auf Bewegungen zeigen, befinden sich die meisten dieser Rutschgebiete in einem Ruhezustand oder zeigen nur geringe Bewegungsraten von unter einem cm im Jahr auf.<sup>2</sup> Die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird daher empfohlen. Weitere Ausführungen sind entsprechend der Begründung zum hier vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Es wird dringend empfohlen, grundsätzlich das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) in die Planungen einzubinden.

## 5.8 Radonvorsorge

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs in dem ein erhöhtes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

## 5.9 DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder könne bei der Bauverwaltung der Stadt Alzey während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

---

<sup>2</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>, Stand: 26.02.2020.

<sup>1</sup> **Hinweis:** Erdbebengefährdung in Deutschland nach Zoneneinteilung von 0- 3. Gebiete in der Zone 0 werden mit sehr geringer Seismizität eingestuft. In diesen Gebieten ist für Bauwerke kein Erdbebennachweis erforderlich. In der Zone 0 liegt die Intensität, bei einem wahrscheinlichen Eintreten in 50 Jahren von 10 %, zwischen 6 und 6,5. Untergrundklasse S kennzeichnet Gebiete mit flachen Sedimentbecken und Übergangszonen. (vgl. DGEB, <https://dgeb.org/erdbebeningenieurwesen/erdbebeneinwirkung/>, Stand: 26.03.2020.)

## 5.10 Baugrundverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens wurde durch das Büro ROMAG eine Geotechnische Erkundung<sup>3</sup> zur Darlegung der allgemeinen Bebaubarkeit für Wohnbebauung sowie den Straßen- und Leitungsbau durchgeführt.

Aufgrund der vorgefundenen Tone sind zur Erreichung der geforderten Tragfähigkeit für den notwendigen Straßenbau weitere Maßnahmen bei der nachgelagerten Planumsetzung notwendig. Diese sind dem entsprechenden Gutachten zu entnehmen.

Allgemein ist auf Basis der durchgeführten Baugrunderkundung festzustellen, dass mit den überwiegend angetroffenen steifen-halbfesten Tonen, untergeordnet weich-steifen Tonen, mäßig bis gut tragfähige Böden anstehen. Derartige Böden neigen in Abhängigkeit von der Belastung zu mehr oder minder großen Setzungen.

Aus der Betrachtung der Gebäudegründung geht hervor, dass in das Erdreich einbindende Gebäudeteile (Untergeschoss) dauerhaft gegen Feuchtigkeit aus dem Erdreich geschützt sein müssen. Weitere Ausführungen sind dem entsprechenden Gutachten zu entnehmen.

Im Untergrund des Baugeländes stehen nach geologischen Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) oberflächennah Mergel und Tonmergel des Tertiär an. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Allerdings reagieren diese Böden auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellenempfindlich. Weiter wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass, die Einheiten des Mergeltertiär in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.

Dem LGB sind rutschgefährdete Hänge in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes bekannt.

Das LGB empfiehlt dringend die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten der einzelnen Bauvorhaben.

Generell wird auf den Flyer "Sicher Bauen in Rheinhessen" verwiesen, online abrufbar unter: <https://www.lgb-rlp.de/service/lgb-downloads/ingenieurgeologie.html>.

## 5.11 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

## 5.12 Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen von geschützten Tierarten nicht auszuschließen. **Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.** Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, bei Bauvorhaben sowie bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. u.a. für alle heimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechsen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten; Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§

---

<sup>3</sup> ROMAG. Rolf Mang Geo- und Umweltberatung, Geotechnischer Bericht, Projekt: Erschließung Neubaugebiet „Pfaffenhalder Weg“ in 55232 Alzey- Schafhausen, Stand: 24.04.2019.

69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme Baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Für nähere Erläuterungen wird auf das entsprechend angefertigte Gutachten „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Pfaffenhalder Weg“ in Alzey- Schafhausen“<sup>4</sup> verwiesen.

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

- Rodung von Gehölzen im gesetzlichen Rodungszeitraum:

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert 07. Aug. 2013 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. **Dies gilt allerdings nicht für Privatgärten im baurechtlichen Innenbereich, setzt aber eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung voraus.**

Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens (zulässiger Eingriff) gilt dieses Verbot aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot ebenso nicht, jedoch sind auch hier 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 Tötungsstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

- Maßnahmen gegen Vogelschlag:

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sollten west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m<sup>2</sup> überschreiten, so gestaltet werden, dass von ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen.

Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

- Bauzeitenregelung für die Parzellen im südlichen Geltungsbereich:

Die Regelungen des BNatSchG gelten entsprechend unabhängig zu den hier im Bebauungsplan getroffenen Regelungen. **Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind entsprechend zu beachten. Um einen entsprechenden Verbotstatbestand nicht auszulösen, ist die nachstehende Maßnahme des genannten Gutachtens zu berücksichtigen:**

**Sollte der Horst (nachstehend mit einem Vogelsymbol gekennzeichnet) zum Zeitpunkt der Planumsetzung bzw. der Bauphase nicht mehr besetzt sein (diese werden teilweise alle paar Jahre wieder aufgegeben), ist die genannte Maßnahme entsprechend hinfällig.** Eine entsprechende Prüfung ist jeweils ab März des Jahres möglich.

Um eine Vergrämung des Mäusebussards durch übermäßige Störeinflüsse aufgrund von Erschließungs- und Baumaßnahmen auf ein verträgliches Minimum zu reduzieren, dürfen in den südlich

---

<sup>4</sup> WSW & Partner GmbH, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Pfaffenhalder Weg“ in Alzey-Schafhausen, Stand: Juli 2020.

gelegenen Parzellen (vgl. nachstehende Abbildung, Abgrenzung nach zwischenzeitlich bereits erfolgter Neueinteilung Kataster) keine Erschließungs- oder Baumaßnahmen durchgeführt werden, die mit erheblichen visuellen, lärm- oder vibrationsbedingten Störungen verbunden sein können. Entsprechende Baumaßnahmen sind auf diesen Flächen nur außerhalb des Brutzeitraums des Mäusebussards denkbar. Dieser umfasst den Zeitraum von der Balz bis zum Verlassen des Horstes und der Fläche durch die Jungvögel. Dies betrifft den Zeitraum vom 15. Februar bis zum 15. Juli. Abweichende Zeiträume wären nur unter Hinzuziehung einer fachlich geeigneten Umweltbaubegleitung denkbar, welcher die Aufgabe zukommt, eine etwaige Revierbesetzung, Horstbelegung und/oder das Verlassen der Fläche durch die Jungvögel zu überprüfen, um den Bauzeitraum ggf. erweitern zu können.

Als weitere Regelung wird ein Nachtbauverbot im gleichen Zeitraum für den gesamten Geltungsbereich vorgegeben. Hierdurch werden Störungen in der Dämmerungs- und Nachtzeit vermieden, um die Störungsbelastung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

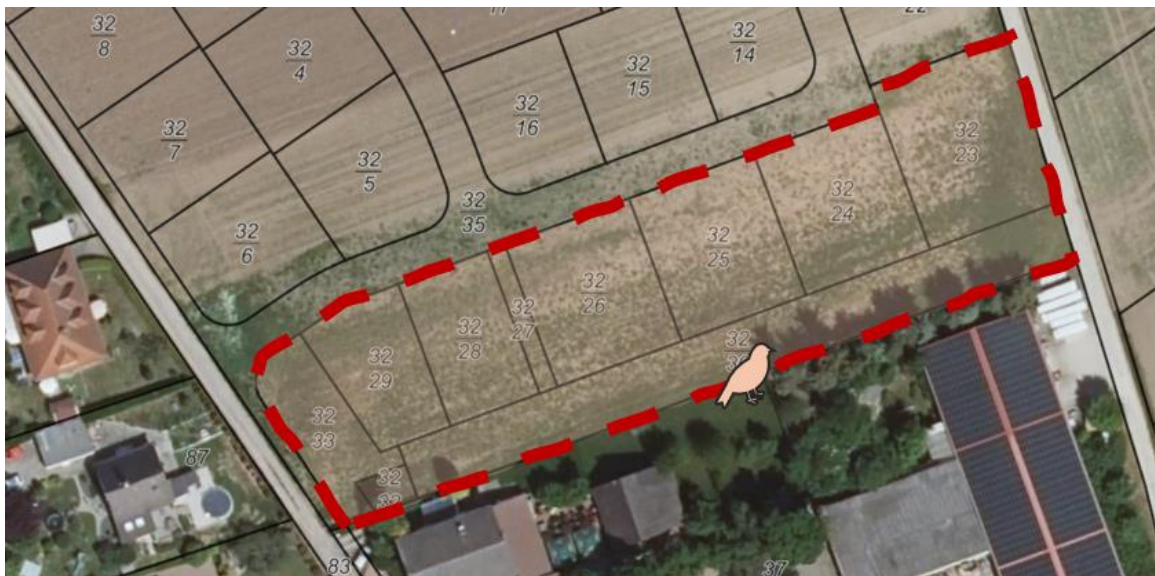


Abbildung: Abgrenzung Bauzeitenregelung (Stand: 09/24)

### 5.13 Verlegung Telekommunikationskabel

Das in der Planzeichnung dargestellte Telekommunikationskabel, welches sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, ist im Zuge der Planumsetzung im Bereich des tangierten Baufensters im allgemeinen Wohngebietes WA1 entsprechend zu verlegen.

### 5.14 Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das unbedenkliche Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Die Nutzung von Regenwasser gemäß dem Stand der Technik wird empfohlen. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind zudem die nachfolgenden Hinweise entsprechend zu berücksichtigen:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Gemäß TrinkwV ergibt sich eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

Durch die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser verringert werden. Hierdurch wird der Eingriff in den Natur- und Wasserhaushalt gemindert. Auch ist die Einleitung von Stoffeinträgen in den Bodenkörper gering zu halten. Um dem Aspekt des Schadstoffrückhalts ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone daher zu vermeiden. Insgesamt dient diese Maßnahme daher auch dem Schutz von Boden und Natur.

### **5.15 Dacheindeckung**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser sollten auf Anregung der SGD Süd keine unbeschichteten Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei, als Material zur Dacheindeckung verwendet werden. Es wird empfohlen, dieser Vorgabe auch bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu entsprechen.