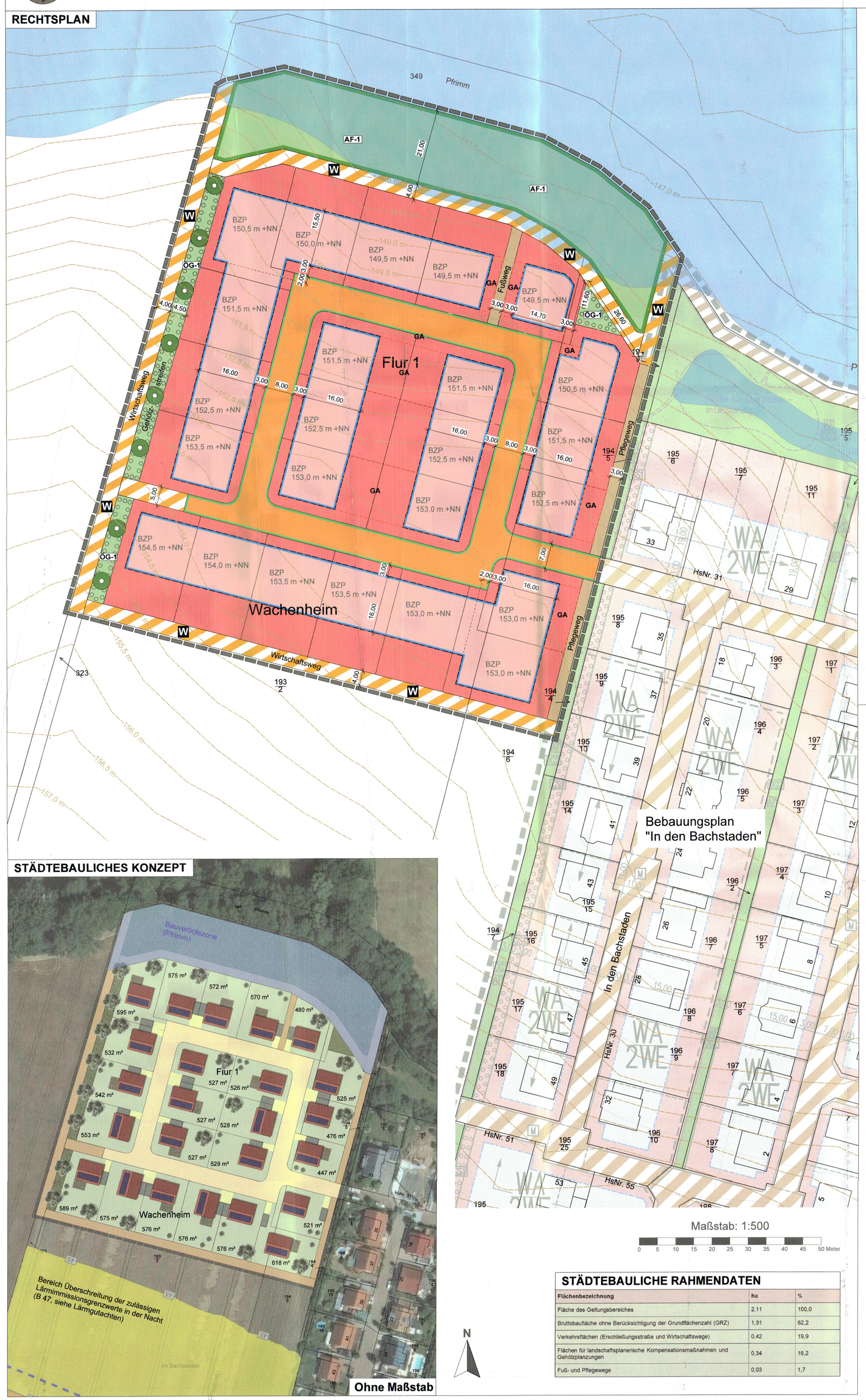
Ortsgemeinde Wachenheim - Bebauungsplan "In den Bachstaden III"

RECHTSPLAN



STÄDTEBAULICHES KONZEPT

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
   - Allgemeines Wohngebiet
2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-21 BauNVO)
   - **0,4** Grundflächenzahl, GRZ (§§ 16, 19 BauNVO)
   - BZP Bezugspunkt für die Gebäudehöhe pro Grundstück in Metern über Normal-Null (NN)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o Offene Bauweise
   - Baugrenze
   - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
   - Überbaubare Grundstücksfläche
4. Nutzungsschablone

1	2	1 = Art der baulichen Nutzung
3	4	2 = Zahl der Vollgeschosse
5	6	3 = Grundflächenzahl GRZ
		4 = Geschossflächenzahl (nicht festgesetzt)
		5 = Bauweise und zulässige Hausart
		6 = Zulässige Dachformen, Dachneigung (nicht festgesetzt)

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
   - **20°-45°** Zulässige Dachneigung
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - W Wirtschaftsweg
   - Straßenbegrenzungslinie
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
   - Anpflanzen von Bäumen gem. *textliche Festsetzung 1.5.1* "Öffentliche Grünfläche ÖG-1 (Pflanzstreifen)"
8. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - GA Umgrenzung von Flächen für Garagen (GA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - Überschwemmungsgebiet Pfrimm "HQ Extrem" nach TIMIS (nachrichtlich übernommen)
   - 147,6 Höhenlinien (Angabe in Meter über NN)
   - 3,35 Maßangaben in Meter
   - Empfohlene Grundstücksgrenzen
   - 9 Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das „Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgezählten „Betriebe des Beherbergungsgewerbes", „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", „Anlagen für Verwaltungen", „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17,19 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist eine GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von bis zu 0,6 zulässig.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufhöhe wird innerhalb des Bebauungsplanes auf 6,5 m festgesetzt.

Der First darf eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.

Bei Zeltdächern ist der Punkt des Zusammentreffens der vier Gratlinien des Daches (Dachspitze), bei Pultdächern und versetzen Pultdächern die oberste Dachkante als First anzusehen.

Aufgrund des fehlenden Firstes, ist bei Flachdächern nur die Traufhöhe zwingend einzuhalten. Als Traufe ist dabei die obere Kante des Dachrandbereiches (Attika) anzusehen.

1.2.4.1 Bezugspunkt (BZP)
Die Bezugspunkte (BZP) für die maximal zulässige Höhe der Gebäude sind für jedes Grundstück in der Planzeichnung dargestellt. Diese sind anhand der Höhe der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche über Normal-Null (NN) festgesetzt.

Sollten die tatsächlichen Grundstücke und ihre Grenzen abweichend von den Darstellungen in der Planzeichnung festgelegt sein, sind die Bezugspunkte zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhen trotzdem zwingend nach den Angaben im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

1.2.4.2 Ausnahmen
Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe um 2,5 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3.1 Bauweise (§22 BauNVO)
Innerhalb des Plangebiets gilt nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

Es sind Einzelhäuser zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch mittels Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach der Landesbauordnung sind zu beachten.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen, wie beispielsweise Gartenhäuschen, Pergolen, Rankgerüste oder Mülltonnenunterstände, sind innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gartenhäuschen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind unzulässig.

Ausnahmsweise dürfen die zur Ver- oder Entsorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.3.4 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das Errichten von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Garagen errichtet werden.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.5.1 Öffentliche Grünfläche ÖG-1 (Pflanzstreifen)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „ÖG-1" ist ein Pflanzstreifen herzustellen. Dieser ist in einer Breite von 4,50 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m entweder mit einem Strauch oder einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Dabei sind im Abstand von 15 laufenden Metern des Pflanzstreifens mindestens 10 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Pflanzenauswahl
Das Anpflanzen von Bäumen erster Ordnung (großkronigen und hochwüchsigen) ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

1.6.2 Private Freiflächen
Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind, insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

1.6.3 Fassaden- und Dachbegrünung
Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen - vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - ist zulässig.

Von der Neigung her geeignete Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden können - vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - begrünt werden.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von oden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Stellplätze
Stellplätze und Rangierflächen für Kraftfahrzeuge sind gepflastert oder wassergebunden (z.B. Schotter) auszuführen. Vorzugsweise ist beim Einsatz von Pflastersteinen auf eine wasserdurchlässige Bauweise zu achten (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, usw...)

1.7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Straßen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Soweit für die Herstellung des Straßenbaukörpers Aufschüttungen bzw. Abgrabungen parallel zu den Straßenbegrenzungslinien erforderlich werden, sind diese von den Grundstücksgrenzlinimein zu dulden. Dabei hat auf unbebauter Grundstücksfläche, durch Neuvertellung der Erdmassen bzw. durch Geländemodellierung, eine Anpassung des neu entstehenden Geländes an das Vorhandene bzw. die natürliche Geländeoberfläche zu erfolgen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

Bei benachbarten Grundstücken sind die Höhenverhältnisse der Gelände aufeinander abzustimmen.

Zufahrten auf die privaten Grundstücke sind beim Übergang zu den öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege), an deren vorhandene Höhe anzupassen.

1.7.3 Ausgleichsfläche AF-1
Mind. 30 % der Fläche sind mit standorttypischen heimischen Laubbaum- und Strauchpflanzungen (vgl. Gehölzartenliste), Qualität: Bäume, Hochstamm, 2 x v., STU 12/14 cm, Sträucher. 2 x v., 60/100 cm zu versehen. Es sind bei ca. 500 m² Gesamtfläche mind. 4 Bäume einzubringen. Die Sträucher sind in Pflanzgruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand untereinander von 1,5 m jeweils in Pflanztrupps von 3 - 7 Stück zu pflanzen. Die Randbereiche sind bei flächigen Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht. Innerhalb der Fläche sind zur Verbesserung des Lebensraumangebots der heimischen Tierwelt ergänzende Kleinstrukturen zu schaffen wie Lesesteinhaufen, Totholzlager etc..

Es sind flache Mulden auszubilden, die mit autochthonem Saatgut feuchter Standorte als extensives Dauergrünland vorzuhalten sind.

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Materialien im Dachbereich
Bei geneigten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sind glasierte und reflektierende Dacheindeckungen, unabhängig vom Farbton, nicht zulässig.

Die Installation von Solaranlagen auf Haupt- und Nebengebäuden ist zulässig.

2.1.2 Gestaltung der Vorgärten
Die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht (Vorgartenbereich), dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

2.1.3 Ausführung der Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1: 2,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

2.1.4 Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche zulässig. Es sind keine reflektierenden Materialien zu verwenden.

Die in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz festgesetzten Regelungen für Einfriedungen sind zu beachten.

3. HINWEISE

- **Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO**
  Ordnungswidig 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.
- **Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB**
  Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- **Niederschlagswasser und Schmutzwasser**
  Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf der Fläche zu versickern und darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Geplante Versickerungsmulden sollten, aufgrund der Nähe zur Pfrimm, nach einem 20 - jährlichen Regenereignis (§ 28 LWG) bemessen sein. Ob für die geplanten Mulden eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis erforderlich wird, ist über die Kreisverwaltung Alzey-Worms abzuklären. Die Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers bei Dachflächen als Brauchwasser, beispielsweise zur Bewässerung des Gartens, wird empfohlen. Die Entnahmestellen und Brauchwasserleitungen sind mit dem Hinweis" Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Eine Verbindung zum Trinkwassernetz darf nicht hergestellt werden.

  Sollte die Versickerung aufgrund von Altlasten oder einer geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht möglich sein, wird empfohlen, dass Entwässerungskonzept rechtzeitig mit der Kreisverwaltung Alzey-Worms abzustimmen. Ein Bodengutachten kann hier detaillierte Erkenntnisse liefern und sollte durchgeführt werden.

  Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) ist der Anfall von Schmutzwasser soweit wie möglich zu vermeiden. Das anfallende Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuleiten.

  Bei der Nutzung von Niederschlagswasser im Haushalt und bei der Errichtung von Zisternen mit Pumpen sind nach § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sowohl der örtliche Wasserversorger als auch das Gesundheitsamt zu unterrichten und bei Installationen die technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988, DIN 1986 sowie die DIN 2001, zu beachten.

  Das Errichten von Versickerungsanlagen und die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

  Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe auf dem Grundstück (z.B. Heizöl, Düngemittel, Chemikalien u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.
- **Versorgungsleitungen**
  Durch Erdkabelleitungen wird das Baugebiet nieder- und hochspannungsseitig versorgt.

  Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

  Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne bei der EWR Netz GmbH schriftlich anzufordern oder dort abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle Kontakt aufzunehmen.

  Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Boden-austrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten notwendig.
- **Schutz der oberen Bodenschicht (Mutterboden)**
  Mutterboden ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen, bei der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- **Grundwassersituation und Grundwasserhaltung**
  Im gesamten Plangebiet ist ein hoher Grundwasserstand bzw. evtl. auftretendes Schichtenwasser möglich. Unterkellerungen sowie Bauwerke unterhalb der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche sind dementsprechend den örtlichen Verhältnissen anzupassen und gegebenenfalls gegen Wasser abzudichten.

  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 Wasserbehörde einzuholen.

  Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine hydrogeologische / grundbautechnische Untersuchung durchgeführt, die Aussagen über die Grundwassersituation (Stand, Spiegel etc...) beinhaltet. Die Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans, liegt diesem bei und ist zwingend zu beachten.
- **Baugrund, Bauwerksgründung, Bauwerksabdichtung und Bodengutachten**
  Es wird dringend empfohlen, für die einzelnen Bauvorhaben und für die Standsicherheit der Bauwerke eine Baugrunduntersuchung (Bodengutachten) auf den betroffenen Flächen durchführen zu lassen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. Din 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

  Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

  Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine hydrogeologische / grundbautechnische Untersuchung durch ein Fachbüro durchgeführt. Die Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans, liegt diesem bei und ist zwingend zu beachten. Diese Untersuchung beruht auf Rammkernbohrungen und Rammsondierungen (DPL 5) mit Bohrtiefen von bis zu 5 m an ausgewählten Standorten innerhalb des Gebietes. Die Untersuchung ersetzt somit nicht die dringende Empfehlung zur Durchführung eines Bodengutachtens im Zuge der Bebauung der jeweiligen Grundstücke.

  Folgende bau- und grundwassertechnische Empfehlungen sind unter anderem der hydrogeologische / grundbautechnische Untersuchung zu entnehmen und sollten im Zuge der Planung der zukünftigen Bebauung durch weitere Untersuchungen (Bodengutachten) an exakten Standort des Bauweises konkretisiert werden:

  Kanalbau:
  Bei den Einschnittstiefen der Kanalleitungen von ca. 2- 3 m kann bei den ausreichend standfesten, bindigen Böden ein Verbau mittels beweglicher Elemente erfolgen. Alternativ können die Gräben unter 60° geböscht angelegt werden. Innerhalb der Kanalsohle stehen überwiegend steife bis halbfeste Böden an, auf denen die Rohre direkt über eine dünne Ausgleichsschicht aus sandigem Material verlegt werden können. Ein Schotterunterbau würde bei möglichen Wasserzutritten zu einem ungewollten Drainageeffekt führen. Finden beim Anlegen der Kanalgräben Wasserzutritte statt, sind diese wegen der geringen Menge mittels offener Wasserhaltung (Pumpensumpf) zu beherrschen.
  Für die Grabenverfüllung ist der Aushub geeignet. Zur Gewährung einer ausreichenden Verdichtbar- und Tragfähigkeit ist das bindige Material durch eine Bindemittelzugabe zu verbessern. Ansonsten ist zur Verfüllung ein bindiges Sand-Kies-Gemisch zu verwenden. Alternativ kann mit RC 0/8 verfüllt werden, hier ist allerdings zu beachten, dass der Abstand zwischen der Schutzkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand bei RC-Material mindestens 1m betragen muss, d.h. die Verwendung von RC-Material ist nur bis ca. 1 m unter Gelände zulässig.

  Straßenbau:
  Zum Anlegen der Straßenzüge hat das potentielle Erdplanum keine ausreichende Tragfähigkeit.
  Zu dem erforderlichen frostsicheren Oberbau von 50 cm Stärke ist zusätzlich eine 30 cm starke Baugrundverbesserung mittels Bodenaustausch (Schotter auf Geotextil) oder eine Stabilisierung des Planums durch Einfräsen eines Bindemittels (Kalk-Zement-Mischung) erforderlich.
  Im gesamten Plangebiet ist ein hoher Grundwasserstand bzw. evtl. auftretendes Schichtenwasser möglich. Unterkellerungen sowie Bauwerke unterhalb der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche sind dementsprechend den örtlichen Verhältnissen anzupassen und gegebenenfalls gegen Wasser abzudichten.
- **Archäologische Funde**
  Die Baufirmen sind bei der Vergabe der Erdarbeiten darauf aufmerksam zu machen, dass sie vertraglich dazu verpflichtet sind, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

  Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Jeder zutagekommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- **Altlasten**
  In Bezug auf vorhandene Altlasten im Boden wird generell auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und alle weiteren, die mit der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.
- **Grenzabstände von Pflanzen**
  Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen gelten die §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.
- **Straßenbeleuchtung**
  Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten und hinsichtlich der Energieeffizienz LED-Leuchtmittel zur Straßenbeleuchtung verwendet werden.
- **Empfehlungen zur Stützmauerausführung**
  Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinnauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sollten mit Naturstein oder Holz verblenden oder zu mindestens 70 % flächig begrünt werden.
- **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**
  Eine Wiederverwendung von verwertbaren Bauabfällen ist anzustreben. Bodenaushub, der als unbelastet zu kategorisieren ist, ist auf dem Baugrundstück selbst zu belassen und zu verwenden.
- **Eingriffe in Natur- und Landschaft, Schützenswerte Tierarten**
  Bei Eingriffen in die Natur- und Landschaft, beispielsweise bei Rodungen zur Herstellung der Bebaubarkeit der Grundstücke, ist auf das Vorkommen von streng geschützten Tierarten (z.B. Eidechsen) zu achten. Sollten Nistplätze, Verstecke oder Ähnliches vorzufinden sein, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die ntere Naturschutzbehörde ist zu informieren. Mit den Arbeiten ist erst nach erfolgter Abstimmung mit den zuständigen Vertretern der Behörde und, wenn erforderlich, nach Durchführung der Maßnahmen zur Umsiedlung der geschützten Arten fortzufahren.

  Beim Auffinden von Nistplätzen oder anderen Zufluchtsstätten von heimischen Tierarten, ist der Erhalt zu gewährleisten oder eine fachlich durchgeführte Umsiedlung zu initiieren, um eine Beeinträchtigung zu vermeiden.
- **Radon**
  Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

  Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen und eine Bodenprobe zu veranlassen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

  Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

  Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

  Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Randon@lfu.rlp.de).
- **Wasserdruck und Löschwasser**
  Der Ruhewasserdruck liegt im Plangebiet, abhängig von der örtlichen Höhenlage, bei ca. 4,8 - 5,2 bar. Sollte ein höherer Druck erforderlich werden, so wird die Installation einer hauseintenen Druckerhöhungsanlage nach DIN 1988 empfohlen.

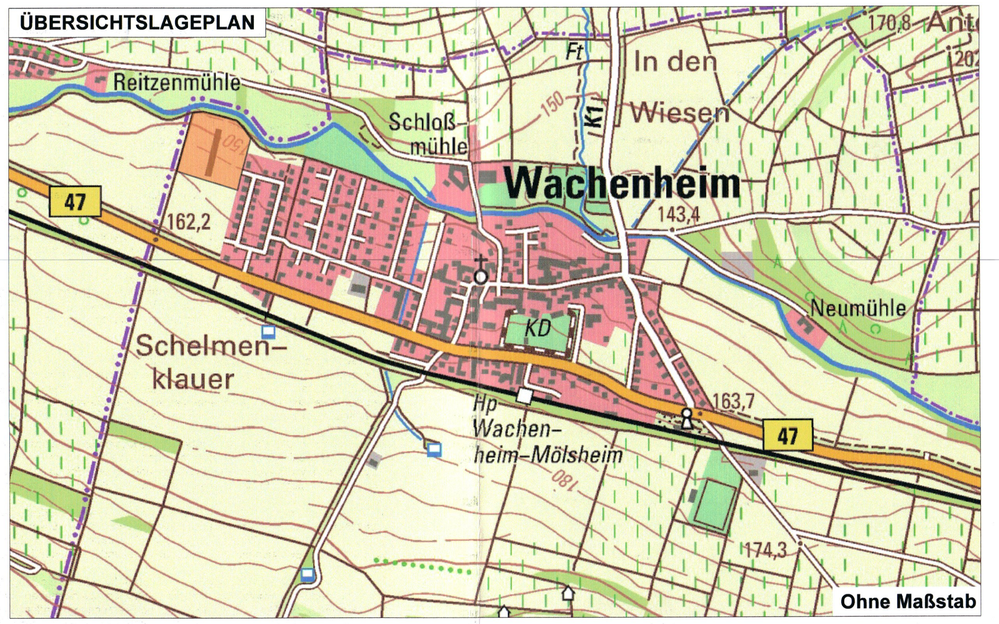
  Eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h ist über den Zeitraum von zwei Stunden vorhanden.

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	2,11	100,0
Bruttobaufläche ohne Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ)	1,31	62,2
Verkehrsflächen (Erschließungsstraße und Wirtschaftswege)	0,42	19,9
Flächen für landschaftsplanersche Kompensationsmaßnahmen und Gehölzpflanzungen	0,34	16,2
Fuß- und Pflegewege	0,03	1,7

Maßstab: 1:500
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 Meter

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" mit Verzicht auf § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 b Satz 1 i.Vm. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	16.01.18
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	25.05.18
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)		
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen / des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	23.05.18
Frist - 4 Wochen -	bis	02.07.18
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	20.12.18
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	12.02.19
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	25.05.18
Zeitraum der Auslegung	von	05.06.18
	bis	04.07.18
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	12.02.19
Baustellenverkehr		
Der Baustellenverkehr hat von der Bundesstraße (B) 47 über den westlich an den Geltungsbereich des Gebietes angrenzenden Wirtschaftsweg zu erfolgen. Hierzu werden in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) und dem Ordnungsamt Entschädigungsmaßnahmen an dem Weg sowie verkehrsrechtliche Maßnahmen in Form einer angepassten Beschilderung, unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrs (Abmaße Baustellenfahrzeuge, Schleppkurven etc....) durchgeführt.		
Erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)		
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen / des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	05.03.19
Frist - 4 Wochen -	bis	30.04.19
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	23.05.19
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	12.06.19
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)		
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	08.03.19
Zeitraum der Auslegung	von	20.03.19
	bis	23.04.19
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	12.06.19
Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss	am	23.05.19
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	17.06.19
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	26.06.19

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am 26.06.19 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.

27.06.19 Dieter Heinz
Datum Dieter Heinz (Ortsbürgermeister)

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinde (Ortsgemeinde Wachenheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

10.07.0619 Dieter Heinz
Datum Dieter Heinz (Ortsbürgermeister)

1 Ausfertigung

Datum	Änderung	Bearbeiter
16.04.2019	Entwurf	Zim
28.02.2019	Entwurf - geänderte Fassung	Zim
16.09.2019	Genehmigungsfähige Fassung	Zim

Bebauungsplan
"In den Bachstaden III"

Ortsgemeinde Wachenheim
Ortsbürgermeister Dieter Heinz
67591 Wachenheim

Projekt-Nr.:
Blatt-Nr.: I
Inhalt: Rechtsplan

Maßstab: 1:500
Blattgröße: DIN A0
Gezeichnet: Zim - 16.05.2019
Gepr./Freigegeben:

Verbandsgemeinde Monsheim
Jens Dennis Zimmermann
Unterschrift
16.05.2019
Datum:

Alzeyer Str. 15, 65790 Monsheim
Tel.06243/18 09 27, Fax. 06243 - 18 09 66