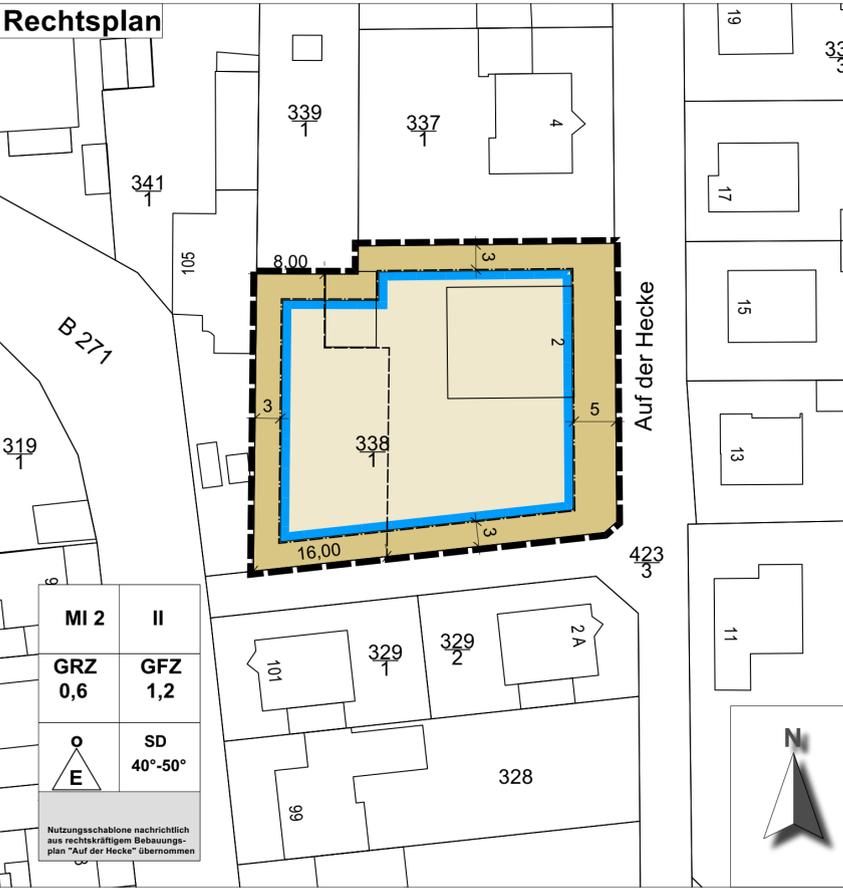


# Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim

## Bebauungsplan "Auf der Hecke, Änderung Alzeyer Straße / Auf der Hecke"

### Rechtsplan



### Nutzungsschablone

1	2	1 = Art der baulichen Nutzung
3	4	2 = Anzahl der Vollgeschosse
5	6	3 = Grundflächenzahl
		4 = Geschossflächenzahl
		5 = Bauweise, Haustyp
		6 = Dachform, Dachneigung

Maßstab: 1:500



### LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
  - Mischgebiet
- Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - überbaubare Grundstücksfläche
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Bemaßung in Meter
  - Empfohlene Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern

## 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**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.

**Die Mindestgröße für Baugrundstücke für WR, WA, MI 2**

Die Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken werden gestrichen.

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

**Private Freiflächen**  
Je 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus der Stadtklimabaumliste der Kreisverwaltung Alzey-Worms anzupflanzen.

**Fassaden- und Dachbegrünung**  
Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen ist zulässig. Geeignete Dachflächen (Neigung, Statik) von Haupt- und Nebengebäuden können begrünt werden.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie z.B. Stellplätze, Eingänge, Grundstückszufahrten benötigt werden. Eine flächige Versiegelung z.B. durch Pflaster oder Steinplatten und lose Stein-/Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas u.ä.) sowie Kunststoffmaterialien (bspw. Kunstrasen u.ä.), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig.

**Alle übrigen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.**

X

## 3 HINWEISE

**Ordnungswidrigkeiten § 89 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.

**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**  
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.

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. 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 Bodenaustrocknung 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.

**Grundwassersituation und Grundwasserhaltung**  
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. Unterkellerungen sowie Bauwerke unterhalb der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche sind dementsprechend den örtlichen Verhältnissen anzupassen und gegebenenfalls gegen Wasser abzudichten.

**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.

**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.

**Archäologische Funde**  
Die Baufirmen sind bei der Vergabe der Erdarbeiten darauf aufmerksam zu machen, dass sie vertraglich dazu verpflichtet sind, den Baubeginn mindestens vier Wochen im Voraus dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Jeder zutagekommene archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

**Alltlasten**  
In Bezug auf vorhandene Alltlasten im Boden wird generell auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Alltlast 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.

**Eingriffe in Natur- und Landschaft, schützenswerte Tier- und Pflanzenarten**  
Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sowie § 24 LNatSchG sind zwingend zu beachten. Der Unteren Naturschutzbehörde ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme ein artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen. Bei Eingriffen in die Natur- und Landschaft, beispielsweise bei Rodungen zur Herstellung der Bebaubarkeit der Grundstücke, ist auf das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu achten. Sollten Nistplätze, Verstecke oder Ähnliches vorzufinden sein, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die untere 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 fortzuführen. 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. Das Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden kann ebenso sinnvoll sein. Bestehende Bäume auf den Grundstücken sind zu erhalten. Bei Notwendigkeit zum Rückschnitt oder zur Fällung, beispielsweise zur Herstellung der Erschließung und/oder der Baukörper, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Sollten dabei Nistplätze o. Ä. vorzufinden sein, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz bzw. zur artgerechten Umsiedlung durchzuführen.

**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@ifu.rlp.de).

**Wasserdruck und Löschwasser**  
Der Ruhewasserdruck liegt im Plangebiet bei ca. 4,5 - 4,8 bar. Sollte ein höherer Druck erforderlich werden, so wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage nach DIN 1988 empfohlen. Eine Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h ist über den Zeitraum von zwei Stunden vorhanden.

**Brandschutz**  
Im Zuge des Brandschutzes sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:

- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW- Regelwerkes
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen TRWW-Teil1: Planung) des DVGW- Regelwerkes
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserverordnung) des DVGW-Regelwerkes

Zudem ist der § 7 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 zu beachten. Auf die technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

**Geothermie**  
Beim Einsatz von Geothermie ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung) durchzuführen.

## 3 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 01. März 2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**  
In der Fassung vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)



## 4 BEGRÜNDUNG

Diesem Bebauungsplan liegt in einem gesonderten Textteil eine Begründung sowie eine Pflanzliste als Anlage bei. Diese ist bei der zuständigen Verwaltungsbehörde einsehbar.

## 5 VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	06.05.2022
<b>Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom	02.05.2022
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit Schreiben Frist - 1 Monat -	bis	17.06.2022
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	05.09.2022
Mitteilungen der Abwägungsentscheidung	am	-----
<b>Öffentliche Auslegung</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	06.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	vom	17.05.2022
Zeitraum der Auslegung	bis	17.06.2022
<b>Beschluss über das Inkrafttreten der Bebauungsplanes</b>	am	05.09.2022
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	-----
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	-----

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

Datum Tobias Rohrwick (Ortsbürgermeister)

## 6 AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Satzung stimmt durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Datum Tobias Rohrwick (Ortsbürgermeister)

Datum	Änderung	Bearbeiter
09.03.2022	Entwurf	Wo
28.07.2022	Rechtsfähige Planfassung	Wo

<b>Bebauungsplan</b> "Auf der Hecke, Änderung Alzeyer Straße / Auf der Hecke"	Projekt-Nr.:	
	Blatt-Nr.:	1
	Inhalt:	Rechtsplan
Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim Ortsbürgermeister Tobias Rohrwick 67592 Flörsheim-Dalsheim	Maßstab:	1:500
	Blattgröße:	462x787
	Gezeichnet:	Wo
	Geprüft/Geändert:	

 **Verbandsgemeinde Monsheim**  
Desirée Wonka  
Unterschrift  
Alzeyer Str. 15, 65790 Monsheim  
Tel.: 06243 - 18 09 27, Fax: 06243 - 18 09 66  
28.07.2022  
Datum