



**ORTSGEMEINDE
FLÖRSHEIM-DALSHEIM**

BEBAUUNGSPLAN

**„AN DER WORMSER
STRASSE – OST“**

Textliche Festsetzungen

Begründung

Umweltbericht

Landespflegerischer Planungsbeitrag

1. Ausfertigung

Mai 2005

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 zum Bebauungsplan, den Umweltbericht sowie den Landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002, BGBl. I S. 2850.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

In der Fassung vom 24. November 1998, GVBl. S.365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. S. 396.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Januar 2004, BGBl. I S. 2.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 25. November 2003, BGBl. I S. 2304.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)

In der Fassung vom 31. Januar 1994, GVBl. S. 153, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. I S. 2785.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002, BGBl. I S. 1914.

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPflG)

In der Fassung vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 38 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06. Februar 2001, GVBl. 3 S. 29.

Gemeindeordnung (GemO)

In der Fassung vom 31. Januar 1994, GVBl. I S. 880, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. S. 390.

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

In der Fassung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. S. 396.

Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPflG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Februar 1979, GVBl. S. 36, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Februar 2001, GVBl. S. 29.

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)

In der Fassung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2002, GVBl. S. 481.

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG)

In der Fassung vom 14. Dezember 1990, GVBl. S. 11, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Oktober 2003, GVBl. S. 309.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

gemäß § 8 BauNVO.

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 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.2.2.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt der Schnittpunkt der natürlichen, unveränderten Geländeoberfläche mit dem tiefsten Punkt der talseits gelegenen Gebäudeaußenflucht.

1.2.2.2 Gebäudehöhen GH_{max}

Im Gewerbegebiet ist für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten, maßgebend.

Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 3 Metern überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH_{max} wird innerhalb des Bebauungsplanes auf 12,5 m festgesetzt.

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets gilt die offene Bauweise.

1.3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Landesbauordnung zulässig.

Die zur Ver- oder Entsorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.3 Stellung der Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

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

1.4.1 Sichtdreiecke

Innerhalb des im Plan im Einmündungsbereich der Planstraße in die L-443 festgesetzten Sichtdreieckes sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 75 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante unzulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Planstraßen sind entsprechend den Bedürfnissen des Schwerlastverkehrs auszubilden.

1.5.1 Verkehrsbegleitgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind locker mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Unterpflanzungen sind mit einheimischen Bodendeckern oder als Grasfläche vorzunehmen.

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

1.6.1 ÖG 1

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche ÖG 1 ist ein Pflanzstreifen herzustellen. Der Bereich der Einfahrt zum Gewerbegebiet ist entsprechend Pkt. 1.4.1 der Textfestsetzungen mit Bodendeckern, die eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten, zu bepflanzen.

Auf der Grünfläche ist in einer Breite von 6,00 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m ein Strauch, ein Baum 2. Ordnung oder ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind Pflanzen aus beiliegenden Empfehlungslisten mit den dort aufgeführten Mindestqualitäten zu wählen. Auf 15 lfm des Gehölzstreifens im Randbereich sind mindestens ein Baum 1. Ordnung und 5 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

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

1.7.1 Pflanzenauswahl und Pflanzqualitäten

Für die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Pflanzenarten gem. den beigegebenen Pflanzenlisten mit den dort aufgeführten Pflanzenqualitäten zu wählen.

1.7.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä.). Die Bewegungsflächen der Stellflächen dürfen gepflastert werden.

Je 5 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm aus beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.7.3 Schutz des Bodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Arbeiten nach DIN 18915, Blatt 1 abzuschleppen und zu sichern.

1.7.4 AF 1

Auf der in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche **AF 1** festgesetzten Fläche ist ein mindestens zweireihiger Pflanzstreifen herzustellen. Dazu ist in einer Breite von mindestens 3 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m ein Strauch, ein Baum 2. Ordnung oder ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind pro 18 lfm des Gehölzstreifens mindestens ein Baum 1. Ordnung und 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Um eventuellen Kaltluftstauungen entgegenzuwirken, muss innerhalb des zweireihigen Pflanzstreifens zusätzlich alle 18 lfm eine Pflanzlücke von mind. 3 m Länge integriert werden.

In den sonstigen Flächen ist eine naturnah zu gestaltende Mulde für die Sammlung und Fortleitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen. Die Randbereiche dieser Mulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

1.7.5 AF 2

Auf der in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche **AF 2** festgesetzten Fläche ist ein naturnah zu gestaltendes Rückhaltebecken für das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser vorzusehen. Die Fläche ist muldenförmig zur Retention und partiellen Versickerung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Randbereiche und Böschungen der Mulden sind truppweise mit standortgerechten Gehölzen aus den beiliegenden Pflanzenlisten zu bepflanzen. Dazu sind mindestens 60 % der Böschungsbereiche mit standortgerechten Gehölzen in unterschiedlichen Dichten zu bepflanzen. Hierbei sind im Mittel 4 Gehölze pro 10 qm aus den beiliegenden Pflanzenlisten vorzusehen. Es sind Pflanzen zu verwenden, die gegenüber wechselnden Wasserständen unempfindlich sind. Der unmittelbare Muldenbereich ist mit einer geeigneten Rasenmischung einzusäen. Die Mulde ist mit einem Trapezprofil und einem Böschungsverhältnis von etwa 1: 2,5 zu versehen.

1.7.6 AF 3

Auf der in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche **AF 3** festgesetzten Fläche ist mindestens 4,50 m breiter Pflanzstreifen herzustellen. Dazu ist im Raster von 1,5 x 1,5 m ein Strauch aus den beiliegenden Pflanzenlisten zu pflanzen. In der Ausgleichsfläche ist eine naturnah zu gestaltende Mulde oder Graben für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Außenbereich vorzusehen. Die Randbereiche dieser Mulden bzw. des Grabens sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

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

1.8.1 Pflanzenauswahl

Für die nachfolgenden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Pflanzenarten gem. den beigegebenen Pflanzenlisten mit den dort aufgeführten Pflanzenqualitäten zu wählen.

1.8.2 Private Freiflächen

Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen. Die in der Planzeichnung auf den Baugrundstücken festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.

Zusätzlich sind zur Eingrünung des Gewerbegebiets an den nicht mit der Straßenbegrenzungslinie deckungsgleichen Grundstücksgrenzen Gehölzpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Dazu sind entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen in mindestens 3 m Breite Rasterpflanzungen (Rastermaß 1,5 m x 1,5 m) mit Bäumen und Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzulegen.

Innerhalb der Pflanzung sind Bäume 1. Ordnung in einem Abstand von höchstens 20 m untereinander zu pflanzen. Nadelgehölze innerhalb dieser Pflanzstreifen sind nicht zulässig. Die Abstände nach Nachbarrecht sind dabei einzuhalten.

1.8.3 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % dieser Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen - vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - zu begrünen.

1.8.4 Externe Kompensationsfläche

Auf der als Geltungsbereich II festgesetzten externen Kompensationsfläche (Flur 1, Fl.St. Nr. 197, 199, 200) ist eine Baumreihe, bestehend aus großkronigen Laubbäumen - vorzugsweise Linden-, anzupflanzen. Dazu ist je 11 lfm ein Baum, Stm. mindestens 16 – 18 cm, 3 x v. m. Ballen, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Restflächen sind mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

1.9 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit AF gekennzeichneten Flächen sowie die externe Kompensationsfläche (Geltungsbereich II des Bebauungsplanes, Parzellen Nr. 196, 197, 200) parallel zur L-442, mit den darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahmen den gesamten Flächen, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

Die Gemeinde Flörsheim-Dalsheim legt diese Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten können gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Gewerbegrundstücke verteilt werden.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

Öffentlicher Eingriff: Straßen 13,44 % (7.300 qm)
Privater Eingriff: überbaubare Grundstücksfläche: 86,56 % (46.980 qm)

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

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.

2 PFLANZEMPFEHLUNGLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen im Randbereich und zur Anlage der Kompensationsfläche

| Bäume 1. Ordnung | Bäume 2. Ordnung | Sträucher |
|---|--|---|
| Quercus robur Stieleiche | Carpinus betulus Hainbuche | Cornus sanguinea Hartriegel |
| Fraxinus excelsior Esche | Acer campestre Feldahorn | Corylus avellana Hasel |
| Ulmus minor Feldulme | Prunus avium Wildkirsche | Euonymus europaea Pfaffenhütchen |
| Ulmus laevis Flatterulme | Sorbus domestica Speierling | Rosa canina Hundsrose |
| Acer platanoides Spitzahorn | Malus silvestris Wildapfel | Prunus spinosa Schlehe |
| Tilia cordata Winterlinde | Pyrus pyraeaster Wildbirne | Berberis vulgaris Berberitze |
| Acer pseudoplatanus Bergahorn | Sorbus torminalis Elsbeere | Lonicera xylosteum Heckenkirsche |
| Fagus silvatica Rotbuche | | |
| mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v. | mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h | mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v. |

Liste 2: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophyllea (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

**Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung
(z. T. Rankhilfe erforderlich)**

Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Clematis Hybriden
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen
Campsis radicans (Trompetenblume)

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

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

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Für die Betriebsgebäude, Hallen, Garagen, Nebengebäude, etc. sind flache, geneigte sowie gerundete bzw. tonnenförmige Dachformen zulässig.

Für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial lehmgelbe, rote bis braune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze und graue Dacheindeckungen sowie Schiefer.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 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.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

3.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

Werbeanlagen mit grellem oder bewegtem Licht sind ebenfalls nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

Gemeinschaftlich genutzte Werbeanlagen sind ausnahmsweise auch an anderer Stelle zulässig.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 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.

Oberflächenwasser

Für den Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt. Danach ist der Untergrund für eine **Versickerung mittels Schächten oder Rigolen ungeeignet**.

Eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ist möglich über: Einzelmulden auf Privatgrundstücken und kommunale Versickerungsanlagen.

Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhalteanlagen oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 - 5 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten die §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Auf die Verwaltungsvorschrift zur Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen wird hingewiesen.

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Wasserversorgung

Nach Information des Trägers der Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung für das Seebachgebiet, Osthofen) beträgt der vorhandene Druck an der Übergabestelle zur Hausinstallation 7,5 bar. Es wird daher geraten, Toilettenanlagen vorzugsweise mit Spülkästen anstelle von Druckspülern auszustatten.

Für die Feuerlöschsicherheit hält der Zweckverband gem. Generalentwurf in Flörsheim-Dalsheim eine Wassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2h vor. Sollten höhere Mengen gefordert werden, handelt es sich um Objektschutz, der vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu realisieren ist.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim hat auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "An der Wormser Straße – Ost" der Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ~~18. Mai 2004~~ vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

21. Nov. 2005

Flörsheim - Dalsheim , den


.....

Volker Henn, Ortsbürgermeister

