



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 versetzten 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 Gesamtfäche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gartenhäuschen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen den Erschließungsflächen der Grundstücke und der vorderen 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 den 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 Private Grünfläche „PG-1“

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten, privaten Grünfläche mit der Bezeichnung „PG-1“ ist die vorhandene Bepflanzung beizubehalten.

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 gebietsheimischer hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen.

Bepflanzungen mit Nadelgehölzen / Koniferen 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 Boden, 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 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen jeglicher Art und Größe unzulässig.

1.8 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 Grundstückseigentümern zu dulden. Dabei hat auf unbebauter Grundstücksfläche, durch Neuverteilung 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.



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 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben und Zwerchhäuser mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. $\frac{1}{2}$ der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

2.1.3 Gestaltung der Vorgärten

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

2.1.4 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.

2.1.5 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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf der Fläche zu versickern und darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Geplante Versickerungsmulden sollten nach einem 20 - jährlichen Regenereignis 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. Anfallendes Schmutzwasser ist in die öffentlichen Abwasseranlagen einzuleiten.

Bei der Nutzung von Niederschlagswasser im Haushalt ist sowohl der örtliche Wasserversorger als auch das Gesundheitsamt zu unterrichten.

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.

Versorgung mit elektrischer Energie

Durch Erdkabelleitungen wird das Baugebiet nieder- und hochspannungsseitig versorgt.



Schutz der oberen Bodenschicht (Mutterboden)

Die obere Bodenschicht (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, Bodengutachten

Es wird 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, DIN 1054 sowie DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

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

Bauwerksgründung und Abdichtung

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 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.

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 Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sollten mit Naturstein oder Holz verblendet 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 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 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, 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 (Radon@lfu.rlp.de).

Wasserdruck und Löschwasser

Der Ruhewasserdruck liegt im Plangebiet, abhängig von der örtlichen Höhenlage, bei ca. 5,0 bar. Sollte ein höherer Druck erforderlich werden, so wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage nach DIN 1988 empfohlen.

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



Alter Baumbestand, Artenschutz

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.

Baum- und Gehölzrückschnitt

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres“ keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch 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 Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.