



GEMEINDE SAULHEIM

Verbandsgemeinde Wörrstadt

BEBAUUNGSPLAN "RHEINHESSENBLICK"

Bebauungsplan Vorentwurf 22.03.2024 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-19
Projekt-Nr.:	Datum:	22.03.2024	
ETS 984/01a	Geprüft:	.	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:	MVV Regioplan		

Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt.

Saulheim, ____

gez. Martin Fölix
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht
Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

am ____

Saulheim, ____

gez. Martin Fölix
(Ortsbürgermeister)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 5 BauNVO **nur ausnahmsweise zulässig** und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht zulässig**.

A.1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im **MI** sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**. Im **MI** sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht zulässig**.

A.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (GB) für soziale und kulturelle Zwecke gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der **GB** für soziale und kulturelle Zwecke ist ein Kindergarten mit angeschlossener Hausmeisterwohnung (1 WE), ein Kinderspielplatz, ein Versammlungsgebäude für Bürger und Vereine einschließlich Parkplatz und notwendiger Infrastruktur und angeschlossenen Gastronomiebetrieb einschließlich Betriebswohnung (1 WE) sowie ein Seniorenheim und Gebäude für das Mehrgenerationenwohnen **zulässig**.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl

Die in allgemeinen Wohngebieten (**WA**) nach § 17 BauNVO als Orientierungswert genannte max. Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4. Es wird die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Die in Mischgebieten (**MI**) nach § 17 BauNVO als Orientierungswert genannte max. Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,6. Es wird die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche (**GB**) wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt

Die jeweils festgesetzte GRZ darf ausschließlich durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 0,6 im **WA** bzw. 0,8 im **MI** und **GB** überschritten werden.

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im **WA 1** sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten.

Im **WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5** sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten, die um maximal ein Staffelgeschoss ergänzt werden dürfen.

Im **MI** sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten, die um maximal ein Staffelgeschoss ergänzt werden dürfen.

Im **GB** sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten, die um maximal ein Staffelgeschoss ergänzt werden dürfen.

Ein Staffelgeschoss darf rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss sein (maximal eine Grundfläche von 75% des darunter liegenden Geschosses. Staffelgeschosse müssen an 4 Seiten des Gebäudes zurückspringen. Lediglich für das Treppenhaus und/ oder einen Aufzug darf die Fassade durchgehend hochgezogen werden. Doppelhäuser zählen in diesem Fall als ein Gebäude.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zulässig sind ausschließlich Gebäude mit flachem oder flach geneigtem Dach. Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf die Oberkante des höchsten Gebäudeteils (z.B. Oberkante Attika). Die OK FFB des EG darf, soweit Kellergeschosse errichtet werden, nicht mehr als 0,7 m über der natürlichen/gewachsenen Geländeoberfläche oder, soweit aufgefüllt wird, nicht mehr als 0,7 m über der neu hergestellten Geländeoberfläche liegen.

Im **WA 1** ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7 m zulässig.

Im **WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5** ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7 m, mit Staffelgeschoss von 9,50 m zulässig.

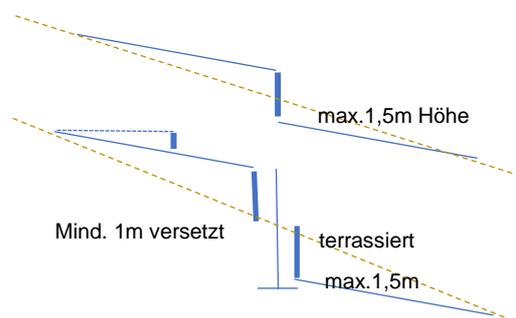
Im **MI** ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7 m, mit Staffelgeschoss von 9,50 m zulässig.

Im **GB** ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7 m, mit Staffelgeschoss von 9,50 m zulässig.

Überschreitungen für Solaranlagen sind zulässig.

Die maximale Höhe von Nebenanlagen ist 3 m.

Bei Grenzbebauung/Doppelhäusern sowie für Garagen oder Nebenanlagen in den Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowie für die Ermittlung dieser Abstandsflächen ist der Höhenbezugspunkt dort, wo die maßgebliche Grundstücksgrenze auf die Hinterkante der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche trifft.

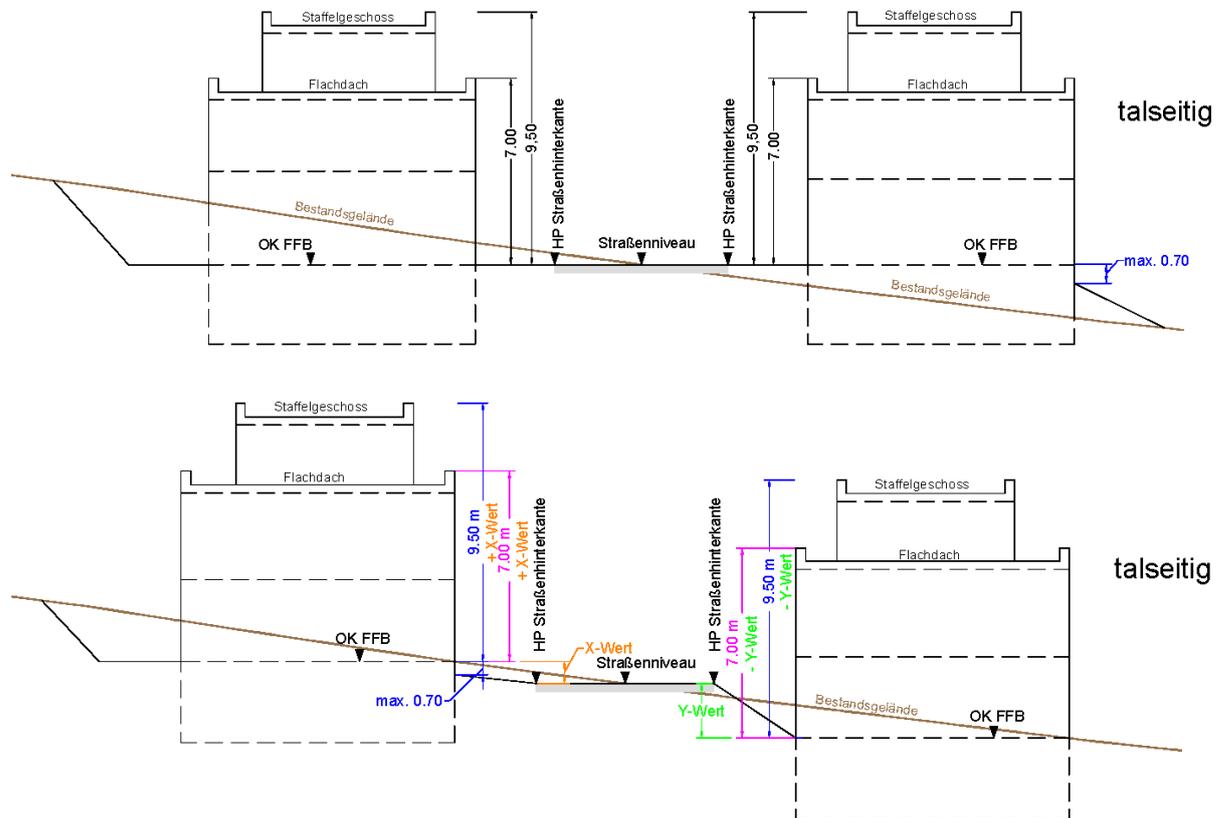


Stützmauern für Auffüllungen oder Abgrabungen zwischen Ober- und Unterlieger dürfen an der Grenze zu den Nachbargrundstücken jeweils eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Wenn in der Summe durch die Stützmauern an der Grenze zweier Grundstücke 1,50 m Höhe überschritten würden, müssen diese durch Ausbildung einer mind. 1 m breiten Stufe terrassiert errichtet werden.

Böschungen zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht steiler als 45° angelegt werden.

A 2.3a Gebäude oberhalb oder unterhalb der Erschließungsstraße

Bei Gebäuden oberhalb (hangaufwärts) der Erschließungsstraße, von der sie erschlossen werden (Zufahrt), wird, wenn sie weiter hangaufwärts errichtet werden, die maximale GH um die Differenz X zwischen der OK FFB und dem Höhenbezugspunkt erhöht, wenn sie hangaufwärts mit OK FFB des EG oberhalb des Straßenniveau errichtet werden.

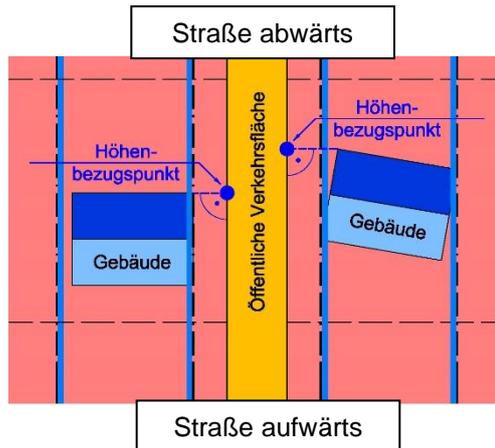


Bei Gebäuden, die unterhalb (talseitig/hangeabwärts) der Erschließungsstraße, von der sie erschlossen werden (Zufahrt) liegen, wird die maximale GH um die Differenz Y zwischen der OK FFB des EG und dem Höhenbezugspunkt verringert, wenn sie hangeabwärts mit OK FFB des EG unterhalb des Straßenniveau errichtet werden.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in der Mitte des an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksabschnitts.

A 2.3b Gebäude entlang der Straßen in Hanglinie

Werden Gebäuden von einer in Hanglinie abfallenden Erschließungsstraße (hier in Ost-West) erschlossen (Zufahrt) wird der grundstückbezogene Höhenbezugspunkt an der Hinterkante der abfallenden Erschließungsstraße ermittelt, indem von der am weitesten talseitig liegende Gebäudeaußenkante waagrecht das Lot auf die Straßenhinterkante gefällt wird. Die maximale GH werden hangabwärts/talseitig dort gemessen, wo sie im Grundriss dem Lot zum Höhenbezugspunkt am nächsten liegt.



A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

A.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1**, **WA 2**, **WA 3**, **WA 4** und **WA 5** wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im **MI** und im **GB** wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

Im **MI** und im **GB** darf die Gebäudelänge max. 60 m betragen.

A.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** und **WA 3** sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind ausschließlich Hausgruppen/ Reihenhäuser (H) zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 4** sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) sowie Hausgruppen/ Reihenhäuser (H) zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 5**, im Mischgebiet (**MI**) und im Quartier für Gemeinbedarf (**GB**) sind Einzelhäuser (E) sowie Hausgruppen (H) aber keine Reihenhäuser zulässig.

A.4 Größe und Breite der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite aller Baugrundstücke auch ohne katasteramtliche Grundstücksteilung beträgt 6 m.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im **WA 2** ist 162 m². Die Mindestgröße aller übrigen Baugrundstücke ist 300 m². Bei Doppelhausbebauung auch ohne Grundstücksteilung (unechte Doppelhäuser) ist die Mindestgröße 600 m².

A.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.5.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite über die gesamte Breite einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten.

A.5.2 Gartenhäuschen, nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gartenhäuschen sind in den Vorgärten zwischen Gebäude und Erschließungsstraße(n) nicht zulässig.

A.5.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBauO sind (z.B. Gartenhäuschen), nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig.

A.5.4 Im **WA 5** und im **GB** sind mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen alle nachzuweisenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage zulässig, wenn für ein Gebäude mehr als 10 PKW-Stellplätze nachzuweisen sind.

A.5.5 Bei Gebäuden ab 8 WE sind zusätzlich zu den PKW-Stellplätzen je WE mindestens 2 Fahrradabstellplätze mit jeweils 0,80 m x 2,00 m auf dem Grundstück nachzuweisen.

A.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen/Wohneinheiten (WE) ist im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** und **WA 3** auf max. 2 WE je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auch bei unechten Doppelhäusern.

Im **WA 2** ist in einem Gebäude max. 1 WE zulässig.

Im **WA 4** und im **MI** sind in einem Gebäude bei 2 Vollgeschossen max. 6 WE und mit einem zusätzlichem Staffelgeschoss max. 8 WE zulässig.

Im **WA 5** sind in einem Gebäude bei 3 Vollgeschossen max. 9 WE und mit einem zusätzlichem Staffelgeschoss max. 12 WE zulässig.

A.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Haupteerschließungsstraße wird eine Fahrbahnbreite von 6,50 m festgesetzt. Die Haupteerschließungsstraße erhält beidseitig einen Parkstreifen mit Baumstandorten von 2,25 m und daran anschließend einen Gehweg von 1,75 m.

Die Wohnstraßen haben eine Breite von 6,50 m. Lediglich die Ortsrandstraße im Südwesten wird nur mit 5 m Breite hergestellt und zwischen dem Wirtschaftsweg/der Wegeparzelle und der Ortsrandstraße wird ein 1,50 m breiter Grünstreifen angelegt.

Konstruktive Maßnahmen der Verkehrsflächen wie die Fundamente/ Rückenstützen der Bordsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden

A.7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Geh-/Rad-/Landwirtschaftswege

Der vorhandenen Wirtschaftsweg entlang der L 401 wird übernommen und als Verkehrsfläche für die Landwirtschaft sowie als Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser Fuß- und Radweg wird entlang der Mainzer Straße bis zum bestehenden Gehweg fortgesetzt.

Als Verbindung zwischen der Haupteerschließungsstraße und der Wohnstraße im Westen wird in etwa mittig im dortigen Quartier ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Die dortige Wohnstraße erhält auch eine Fuß- und Radweg-Verbindung zur Mainzer Straße.

Die Verbindungsstraße zwischen den Straße Am Sportplatz und Oppenheimer Weg erhält 2 Fuß- und Radweg-Verbindung in das neue Wohngebiet.

Als Verbindung zum künftigen Wegenetz in der randlichen Grünfläche A 10.3 zur Ortsrandeingrünung und Abschirmung zur L 401 werden 2 Fuß- und Radwegeverbindungen festgesetzt.

A.7.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Quartiersplatz mit Parkplatz

Ergänzend zum Spielplatz in Nachbarschaft zum Kindergarten soll durch einen Quartiersplatz ein öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

In Nachbarschaft zum Quartiersplatz und Spielplatz ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen.

A.7.4 Einfahrtsbereich und Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grundstückszufahrten von der HAUPTerschließungsstraße sind nur an den als Zufahrt gekennzeichneten Stellen zulässig. Grundstückszufahrten von der HAUPTerschließungsstraße sind unzulässig, wenn das gleiche Grundstück auch durch eine Wohn-/ Nebenstraße erschlossen ist.

A.8 **Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

A.8.1 Umspannstation

Das Erfordernis und mögliche Standorte sind noch in der Abstimmung mit dem Versorger.

A.8.2 Erdsondenfeld

Standorte in den Grünflächen der Planzeichnung sind noch in der Abstimmung mit dem Versorger.

A.9 **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne ausgelegt für ein 20-jährliches Regenereignis zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Der Drosselabfluss der Retentionszisternen ist mittels Retentionsdrossel auf $Q_{dr} = 1,0 \text{ l/s je } 1.000 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche einzustellen. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne ist im Bauantrag nachzuweisen.

Die Nutzung der Retentionszisterne durch zusätzliches Volumen auch als Brauchwasserzisterne ist möglich.

Der Drosselabfluss der Zisterne ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Ein Notüberlauf in die Kanäle ist unzulässig. Für Regenereignisse, die das 20-jährliche Bemessungsregenereignis übersteigen, werden die Retentionszisternen mit einer die Zisterne umhüllenden Kiespackung ausgestattet. Die Kiespackungen sind in Anlehnung an den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das 30-jährliche Regenereignis zu bemessen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Straßenrinnen und die in den Rinnen angeordneten Straßenabläufe in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Regenwasserkanal dient der zielgerichteten Einleitung des Niederschlagswassers in die zentralen Regenrückhaltebauwerke (RRB). Von dort erfolgt die auf den Status Quo gedrosselte Ableitung in den Saulheimer Bach / Mühlbach.

A.10 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.10.1 Spielplatz am Kindergarten

Angrenzend sowohl an den „Quartiersplatz“ wie auch an den Kindergarten wird eine Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt.

A.10.2 Grünkorridor zwischen Bestands- und Neubebauung

Der Grünkorridor greift die Wegeverbindung von und zur Jahnstraße und weiter zur Professor-Neeb-Straße auf und führt diese innerhalb einer Grünfläche, die der Erholung mit Spielgelegenheiten aber auch der Anlage Erdsonden dient, fort. Als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient die öffentliche Grünfläche neben der allgemeinen ökologischen Aufwertung auch zur Herstellung spezieller Ausgleichsmaßnahmen.

A.10.3 Ortsrandeingrünung mit Wall-Wand-Lärmschutz

In der Ortsrandeingrünung wird die Wegeverbindung aus dem Ort aufgegriffen und als Ortsrandrundweg mit Anschluss an die Querung der L 401 fortgeführt. Die Ortsrandeingrünung dient als Grünfläche der Erholung und soll mit Spielgelegenheiten ausgestattet werden. Sie dient aber auch der Anlage von Erdsonden. Als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient die öffentliche Grünfläche neben der allgemeinen ökologischen Aufwertung auch zur Herstellung spezieller Ausgleichsmaßnahmen.

A.10.4 Flächen für die Regenrückhaltebecken

Die Grundstücke für die Regenrückhaltebecken werden auch als öffentliche Grünflächen und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen mit den Regenrückhaltebecken sind unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als extensive Wiesenflächen mit Randeingrünung durch standortheimische Gehölze und Bäume 2. Ordnung anzulegen und zu unterhalten.

A.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

A.11.1 Außengebietswasserableitung

An der südöstlichen Baugebietsgrenze ist auf den Grundstücken am Ortsrand entlang dem Flurweg F1Stk. 243 eine Wallhecke von durchgehend mind. 40 cm Höhe herzustellen und dauerhaft zu erhalten, so dass ankommendes Außengebietswasser abgeleitet wird.

A.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

A.12.1 Mindestbegrünung

Die nichtüberbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke müssen nach § 10 (4) LBauO Grünflächen sein. Kies- und Schotter(vor)gärten sind damit unzulässig.

Die Grünflächen/Gärten sind zu mindestens 30% naturnah mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Pro 2 m² Pflanzfläche ist dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen,

zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Entlang des südöstlichen Ortsrandes sind entlang dem Flurweg F1Stk. 243 auf den Grundstücken zur Eingrünung durchgehende und dichte Gehölzhecken aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste und mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm (Obstbaum Mindeststammumfang 14/16 cm), mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A.12.2 Öffentlicher Straßenraum und Grünflächen

Im Straßenraum und auf den öffentlichen Grünflächen ist die gemäß Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen als Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Planzeichnung sind nicht lagegenau. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen. Im Bereich der Stellplätze und Fahrbahnen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

A.12.3 Dachbegrünung

Alle Dächer der Hauptgebäude und der Garagen sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) zumindest extensiv (mit mind. 10 cm Substrat) zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Bei Carports sind die Stützen und die Überdachung durch Kletter- oder Rankpflanzen einzugrünen.

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen und Stellplätze überdeckt werden.

A.12.4 Regenwasserrückhaltung

Die Grundstücke für die Regenrückhaltebecken werden auch als öffentliche Grünfläche und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen mit den Regenrückhaltebecken sind unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als extensive Wiesenflächen mit Randeingrünung durch standortheimische Gehölze und Bäume 2. Ordnung anzulegen und zu unterhalten.

A.12.5 Stellplätze

Alle privaten Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sowie die öffentlichen Parkplätze sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundener Decke etc.) herzustellen.

A.12.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig. Unzulässig sind nicht zur Erde ausgerichtete Leuchten.

A.12.7 Maßnahme M 1

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden auf mind. 40% der Flächen Blühwiesen angelegt und extensiv durch max. 2 Mahdtermine und Entfernen des Schnittguts gepflegt (1. Mahd ab 15. Juli, 2. Mahd frühestens Ende August, mit alternierend verbleibenden Altgrasinseln von 30 % der Fläche).

A.12.8 Maßnahme M 2

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden auf mind. 20% der Flächen (Feld-) Gehölzinseln aus standortheimischen Gehölzen angelegt. Pro 2 m² Pflanzfläche ist dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

A.13 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und b) BauGB)

A.13.1 Verbot der Verwendung fossiler Brennstoffe

Im Geltungsbereich ist die Verwendung fossiler sowie Holz basierter Brennstoffe zur Wärmezeugung und Energieversorgung der Gebäude nicht zulässig.

A.13.2 Nahwärmenetz

Die Wärmeversorgung der Gebäude im Geltungsbereich erfolgt über ein Nahwärmenetz, die Wärmeengewinnung erfolgt aus Erdwärme.

A.13.3 Solaranlagen

Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von mind. 5 kWp zu installieren. Es wird empfohlen, einen Batteriespeicher zu installieren.

A.14 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.14.1 Aktiver Lärmschutz

Das geplante Baugebiet ist gegenüber den durch den Straßenverkehr auf der benachbarten L 401 und der A 63 hervorgerufenen Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Hierzu ist entlang der L 401 gemäß der schalltechnischen Untersuchung (KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH; Heinrich-Hertz-Straße 2; 64295 Darmstadt; 23.09.2021) eine Lärmschutzanlage von der Mainzer Straße bis zum Abknicken des Geltungsbereichs von der L 401 vorzusehen. Die Beugungskante muss eine Höhe von 8 m über der Straßenoberfläche der L 401 haben. Aus Gründen der Bodenbeschaffenheit darf die Lärmschutzanlage allenfalls 50:50 als Wall-Wand-Konstruktion hergestellt werden.

A.14.2 Passiver Lärmschutz

Auch hinter der Lärmschutzeinrichtung entlang der L 401 sind für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1

(Schallschutz im Hochbau, 2018 - 07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2 wie sie vom Gutachter im Baugebiet hinter der Lärmschutzeinrichtung entlang der L 401 ermittelt wurden (KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH; Heinrich-Hertz-Straße 2; 64295 Darmstadt; 23.09.2021). Im Lärmpegelbereich IV liegende Fenster schutzbedürftiger Räume sind, wenn sie nicht durch die Grundrissorientierung auf der lärmabgewandten Seite liegen, mit Lüftungsanlagen ohne Eigengeräusch zu versehen. Im Lärmpegelbereich III wird dies für Fenster der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4009 empfohlen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsräumen, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, beispielsweise bei künftig abschirmender Nachbarbebauung, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

A.15 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

A.16 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Im gesamten Plangebiet sind Bauwerke in Flächengründung zu planen und im Untergeschoss auszusteifen. Anfallender Oberboden / Baugrubenaushub ist im Plangebiet in Mieten < 2.0 m ab- oder zwischenzulagern. Er darf generell nicht im hangseitigen Anschnitt entlang von Böschungsschultern abgelagert werden.

Jeder Bauherr ist verpflichtet, mit dem Bauantrag ein Boden- und Baugrundgutachten vorzulegen, in dem hinsichtlich der Hangstabilität auf den Einzelfall abgestimmte Aushub-, Verbau- und Gründungsempfehlungen benannt werden.

A.17 Zuordnungsfestsetzung für sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3, § 11 und § 135a Abs. 2 BauGB)

Maßnahmen für die Feldlerche

Die externen Maßnahmenflächen und die darauf umzusetzenden Maßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Energie- und Servicebetrieb Wörrstadt (AöR) als Eigentümerin der Flächen sowie durch eine begrenzte Dienstbarkeit abgesichert.

Als sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich werden auf den Flurstücken Lerchenfenster mit ca. 20 m² durch Aussetzen/Anheben der Sämaschine angelegt. Die Fenster werden ansonsten wie der Rest des Schlages normal bewirtschaftet. Da die Umsetzung durch Festsetzung, Vertrag und Dienstbarkeit dauerhaft gesichert ist (Pfandfläche), kann die Anlage der Lerchenfenster als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) auch anderorts im für die Art geeigneten Offenland erfolgen.

Wird im weiteren Verfahren konkretisiert und ergänzt.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

B.1 Fassaden, Dachform- und Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 LBauO)

- B.1.1 Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle Farbanstriche auf mehr als 25% der Fassade einer Gebäudeseite, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.
- B.1.2 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflusshohrren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Gewässer- oder Bodenverunreinigungen ausgehen können.
- B.1.3 Ein Staffelgeschoss darf rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss sein (maximal eine Grundfläche von 75% des darunter liegenden Geschosses. Staffelgeschosse müssen an 4 Seiten des Gebäudes zurückspringen. Lediglich für das Treppenhaus und/ oder einen Aufzug darf die Fassade durchgehend hochgezogen werden. Doppelhäuser zählen in diesem Fall als ein Gebäude.
- B.1.4 Als Dachform wird im Geltungsbereich ausschließlich das Flachdach bzw. das flachgeneigte Dach festgelegt.
- B.1.5 Alle Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind zu begrünen. Bei Carports sind die Stützen und die Überdachung durch Kletter- oder Rankpflanzen einzugrünen.
- B.1.6 Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen und Stellplätze überdeckt werden.

B.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Einfriedungen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,50 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

Am südöstlichen Ortsrand (Quartier 12) sind entlang dem dortigen Flurweg Gehölzhecken als Wallhecken anzulegen.

Einfriedungen sind als Holz-, Draht- oder Metallgitterzäune oder Laubgehölzhecken (vgl. Pflanzliste der Hinweise des Bebauungsplanes) herzustellen. Blickdichte (auch durch Folien o.ä.) Zäune sind nur in Verbindung mit vorgepflanzten Laubgehölzhecken zulässig.

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

B.3 Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. m. § 47 LBauO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Ein herzustellender Stellplatz kann durch eine Garage ersetzt werden.

Bei Gebäuden ab 8 WE sind zusätzlich zu den PKW-Stellplätzen je WE mindestens 2 Fahrradabstellplätze mit jeweils 0,80 m x 2,00 m auf dem Grundstück nachzuweisen.

**C SATZUNG ZUM ANSCHLUSS- UND BENUTZUNGSZWANG
(§ 26 GemO i.V.m. § 16 EEWärmeG, § 109 GEG und § 9 Abs. 9 Nr. 23 b) BauGB)**

Jeder Grundstückseigentümer eines bebaubaren Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rheinessenblick“ ist verpflichtet, sein Grundstück an das Nahwärmenetz anzuschließen. Hierzu wird auf jedes Grundstück im Zuge der Erschließung der Grundstücke eine Versorgungsleitung vorgestreckt (Anschlusszwang).

Jedes Gebäude hat seinen gesamten Wärmebedarf über dieses Nahwärmenetz zu beziehen (Benutzungszwang).

Für „Null-Energiehäuser“ wird eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erteilt.

D HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D.1 Anbauverbotszone (§ 22 Straßengesetz Rheinland-Pfalz)

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG dürfen längs der Landstraße 401 Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

D.2 Archäologische Bodenfunde

Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG) sind zu beachten.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Denkmalfachbehörde, Landesarchäologie) anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen; sie soll der Fortsetzung der Arbeiten, die zur Erhaltung des Fundes oder der Fundstelle unterbrochen werden mussten, zustimmen, wenn die Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde (§ 18 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

D.3 Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher keine Erkundung auf vorhandene Kampfmittel durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen (ADD Neustadt).

D.4 Bodenschutz

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Gewässer- oder Bodenverunreinigungen ausgehen können.

D.5 Boden: Bauwerksabdichtung, Hochbau und Rutschgefährdung

Gemäß Karte des Landesamtes liegen im Südwesten des Plangebietes vermutete Rutschgebiete. Jeder Bauherr ist verpflichtet, mit dem Bauantrag ein Boden- und Baugrundgutachten vorzulegen, in dem dieser Sachverhalt besondere Berücksichtigung erfährt. In dem Baugrundgutachten sind auf den Einzelfall abgestimmte Gründungsempfehlungen zu nennen.

Bei der geplanten Bebauung ist darauf zu achten, das bestehende Hanggleichgewicht möglichst wenig zu verändern. Grundsätzlich ist ein Abgraben in einem Hang bzw. das Herstellen eines Hanganschnitts im rutschgefährdeten Gebiet mit einem Eingriff in das häufig sensible Hanggleichgewicht verbunden. Nach einem Eingriff reicht es in der Regel nicht aus, die Böschung lediglich durch Gabionen zu stabilisieren. Je nach horizontalem Schichtverlauf auf Höhe des Hanganschnitts und einer hier ggf. vorhandenen Wasserführung sind Baugruben ggf. zu verbauen, die Böschungen z.B. hangseitig weiter abzuflachen oder eine Hangstabilisierung durch tiefer einbindende Elemente (Verzahnung durch Betoneinzelfundamente, Ausnutzen der hangseitigen Bauwerks-

rückwände einschließlich Fundamente zur Stabilisierung etc.) zu bewerkstelligen. Bauwerke sind in Flächengründung zu planen und im Untergeschoss auszusteifen.

Anfallender Oberboden / Baugrubenaushub ist im Projektareal in Mieten < 2.0 m ab- oder zwischenzulagern. Er darf generell nicht im hangseitigen Anschnitt entlang von Böschungsschultern abgelagert werden.

Mit einer Bebauung und einer damit einhergehenden oberflächennahen Versiegelung wird die Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund vermindert und so die Hangstabilität grundsätzlich verbessert aber Entwässerungsmaßnahmen müssen so geplant werden, dass es nicht zu einem konzentrierten Einleiten von Oberflächenwasser (z.B. Versickerung) und damit zur Ausbildung oder Aktivierung von Schichtwasserhorizonten kommt.

Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen. Hierbei sind hangseitige Schichtwasserzutritte zu berücksichtigen, die bereichsweise oberflächennah erfolgen. Des Weiteren ist zu beachten, dass unterkellerte Gebäude in gering durchlässigen Baugrund einbinden können und sich im Hinterfüllungsbereich der Arbeitsräume ggf. Sickerwasser aus Niederschlägen aufstauen kann (drückendes Wasser) und dieses, sofern nicht abgeleitet wird oder entsprechende Abdichtungen („Weiße“/ „Schwarze“ Wanne) erfolgen, zu Durchfeuchtungsschäden führt. Bei nicht unterkellerten Gebäuden wird eine Ausführung der Bodenplatte in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

D.6 Boden: Oberboden / Baugrubenaushub

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

Anfallender Oberboden / Baugrubenaushub ist in Mieten < 2,0 m ab- oder zwischenzulagern. Es darf generell nicht entlang der hangseitigen Böschungsschulter gelagert werden.

D.7 Radonvorsorge

Keine Ausweisung von Radonvorsorgegebieten in Rheinland-Pfalz nötig (<https://lfu.rlp.de>)

Gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG sind bis Ende 2020 Radonvorsorgegebiete auszuweisen, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind. Geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss.

Dies wird durch die Radonmessungen in der Raumluft von Häusern belegt, die seit 2003 im Auftrag des Ministeriums durchgeführt wurden.

Radonvorsorgegebiete sind Gebiete, für die erwartet wird, dass der Referenzwert für Radon von 300 Bq/m³ in einer beträchtlichen Zahl von Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnräumen) oder Arbeitsplätzen überschritten wird. Da für Neubauten und Arbeitsplätze in solchen Gebieten besondere Auflagen gelten, werden sie behördlich ausgewiesen und veröffentlicht.

Das Kriterium für die Gebietsausweisung ist, dass in mindestens 75 Prozent des auszuweisenden Gebiets der Referenzwert in mindestens zehn Prozent der Anzahl der Gebäude überschritten wird. Dies bedeutet eine etwa dreimal häufigere Überschreitung als im restlichen Bundesgebiet. In Rheinland-Pfalz gibt es keine solchen Gebiete. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

Weitere Informationen zu Radon finden Sie im aktuell veröffentlichten Radonmaßnahmenplan sowie in den aktualisierten Radoninformationen auf der LfU-Homepage.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

D.8 Entwässerungssystem

Im Baugebiet sieht das Entwässerungskonzept ein Trennsystem vor.

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne ausgelegt für ein 20-jährliches Regenereignis zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Der Drosselabfluss der Retentionszisternen ist mittels Retentionsdrossel auf $Q_{dr} = 1,0 \text{ l/s je } 1.000 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche einzustellen. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne ist im Baugesuch nachzuweisen. Die Nutzung der Retentionszisterne durch zusätzliches Volumen auch als Brauchwasserzisterne ist möglich.

Der Drosselabfluss der Zisterne ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Ein Notüberlauf in die Kanäle ist unzulässig. Für Regenereignisse, die das 20-jährliche Bemessungsregenereignis übersteigen, werden die Retentionszisternen mit einer die Zisterne umhüllenden Kiespackung ausgestattet. Die Kiespackungen sind in Anlehnung an den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das 30-jährliche Regenereignis zu bemessen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Straßenrinnen und die in den Rinnen angeordneten Straßenabläufe in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Regenwasserkanal dient der zielgerichteten Einleitung des Niederschlagswassers in die zentralen Regenrückhaltebauwerk (RRB). Von dort erfolgt die auf den Status Quo gedrosselte Ableitung in den Saulheimer Bach / Mühlbach.

In Wohngebieten zumal am Hang wird bei Starkregenereignissen Regenwasser oberflächlich ab- und – wenn möglich - aus dem Baugebiet herausgeleitet. Längs- und Querneigung sowie die Bordsteine der Erschließungsstraßen werden entsprechend ausgestaltet. Unabhängig davon müssen die Baugrundstücke ebenfalls für die Ableitung des Regenwassers bei Überflutung modelliert und müssen durch objektbezogene Maßnahmen auch die Gebäude gesichert werden.

D.9 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)

Bei Einfriedungen und Pflanzungen im Plangebiet sind auf den Privatgrundstücken die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhalten.

Speziell am Ortsrand ist mit Zäunen nach § 42 Landesnachbarrecht zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen ein Abstand 0,5m zur Grenze einzuhalten. Die Pflanzen der Gehölzhecke sind nach §§ 45 und 46 Landesnachbarrecht je nach Höhe im Abstand von 1 m bis 1,50 m zu pflanzen.

D.10 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 Abs. 1 BauGB)

D.11 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

D.12 Artenschutz

Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist, dass zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens die mit dem Bebauungsplan zulässig werdenden Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.

Je weiter das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zurückliegt, desto eher besteht, da die Natur einem steten Wandel unterliegt, die Möglichkeit, dass die dem Bebauungsplan, seinen Vorgaben und seiner Rechtskraft zu Grunde liegenden Erfassungen und Beurteilungen nicht mehr zutreffen. Jedem nicht unmittelbar nach Abschluss der öffentlichen Erschließung des Baugebietes gestellten Bauantrag sollte daher eine entsprechend qualifizierte Beurteilung des aktuellen Bestands und der möglicherweise seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes veränderten artenschutzrechtlichen Konfliktsituation beigelegt werden.

Nach § 69 BNatSchG können Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 BNatSchG als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

D.13 Pflanzlisten

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung u.a. gem. § 40 BNatSchG und auch mit Blick auf die Klimaresilienz.

Pflanzliste UNB Landkreis Alzey Worms

Straßenbäume - 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)	Anlagenbäume - 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)
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume)	
Acer campestre - Feldahorn	Acer campestre - Feldahorn
Acer monspessulanum - Burgen Ahorn	Acer monspessulanum - Burgen Ahorn
Acer opalus -schneeballblättriger Ahorn	Acer opalus - schneeballblättriger Ahorn
Alnus cordata - Italienische Erle	Acerx zoechense -Zoescheners Ahom(Roter Feldahom)
Alnus x spaethii - Spaeths Erle	Aesculus x camea - Rotblühende Rosskastanie
Amelanchierarbores - Baum-Felsenbirne	Alnus incana - Grau-Erle
Carpinus betulus 'Fasti-giata', 'Frans Fon.', 'Lucas' -schmalkronige Hainbuche	Celtis australis - südlicher Zürgelbaum
Ostrya carpinifolia -Hopfenbuche	Cornus mas - Komelkirsche
	Fraxinus omus 'Mecsek' - Manna Esche
	Fraxinus omus 'Obelisk', 'Rotterdam' - Manna Esche
	Koelreuteria paniculata - Rispiger Blasenbaum

	Malus spec. - Apfelbäume
	Monis alba - Weißer Maulbeerbaum
	Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
	Quercus macranthera - Persische Eiche
	Sorbus aria 'Magnifica' • echte Mehlbeere
	Sorbus badensis - Badische Mehlbeere
	Sorbus domestica - Speierling
	Sorbus latifolia - Breitblättrige Mehlbeere
	Sorbus thuringiaca Thüringische Mehlbeere
	Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde
Bäume 1. Ordnung (große Bäume)	
Acer platanoides 'Emerald Qu.', 'Globosum', 'Olmsted'	Juglans regia - Walnus
Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche	Platanus x hybride - Ahornblättrige Platane
Quercus cerris - Zerreiche	Tilia cordata 'Erecta', 'Greenspire', 'Roelvo' • Winterlinden Sorten divers.
Quercus frainetto • Ungarische Eiche	Tilia mandshurica -Mandschurische Linde
Tilia tomentosa 'Szeleste' -schmalkronige Silberlinde	Tilia tomentosa - Silber Linde
	Ulmus-Hybriden 'New Horizon', 'Columella', 'Lobel', 'Rebona', 'Regal'

Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs-klasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1. Ordnung
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	1. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Juglans regia	Walnuss	1. Ordnung
Quercus petraea*	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung

*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs- klasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraaster	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung

Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball