

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)

1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO und § 4 BauNVO:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

2.1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis 0,6 zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2.1. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

2.3. Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

2.3.1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO keine weiteren Geschosse (Vollgeschosse, Geschosse im Dachraum oder zurückgesetzte oberste Geschosse) zulässig. Garagengeschosse werden gem. § 21a Abs. 1 nicht auf die Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.

2.3.2. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in der Geschossflächenberechnung (-zahl) ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.2.1. Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2.2. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind, soweit sie nach § 8 Abs. 9 LBauO Rheinland-Pfalz in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2.3. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist durch Tiefgaragen zulässig, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche und / oder unterhalb von baulichen Anlagen liegen, oder wenn in Hanglagen die Höhendifferenz zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und den aus der natürlichen Geländeoberfläche herausragenden Bauteilen durch begrünte Aufschüttungen ausgeglichen wird.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

4.1. Begrünung der privaten Baugrundstücke

4.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum der II. oder III. Ordnung aus der beigefügten Liste (siehe Pflanzliste D) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Mindestpflanzqualität: Solitär/Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe.

4.2. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Neigung) sind mindestens extensiv zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Flächen für Photovoltaik und Dachbegrünung schließen sich nicht gegenseitig aus, sondern sind kombinierbar.

4.3. Fassadenbegrünung

Großflächige, fensterlose Fassaden und Fassadenteile baulicher Anlagen sind ab einer Größe von 25 m² mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Vorzugsweise sind selbstklimmende Pflanzen zu verwenden, alternativ sind Kletterhilfen mit Seilen oder Gerüsten sowie bepflanzte Systemlösungen möglich.

4.4. Ausschluss von Schottergärten

Schottergärten sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautflies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Schotterflächen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

4.5. Begrünung von Tiefgaragen

Soweit durch Tiefgaragen lediglich eine Unterbauung des Grundstücks erfolgt, sind diese mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken.

Vorgenanntes gilt nicht für Bereiche, welche für die Erschließung des Grundstücks sowie zur Berücksichtigung von Belangen des Brandschutzes benötigt werden.

In Bereichen, in denen die Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung vorgesehen sind, ist die Mindeststärke der Vegetationsschicht auf mindestens 100 cm zu erhöhen.

Bei Pflanzungen von Bäumen 1. Ordnung sind Flächen mit Bodenanschluss und ausreichend dimensionierte Pflanzgruben notwendig. Eine ausreichende Bewässerung der Bäume und Pflanzen ist dabei zu gewährleisten.

4.6. Begrünung von oberirdischen Stellplätzen

4.6.1. Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrassen) befestigt werden, sofern dem keine sonstigen gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen.

4.6.2. Je vier oberirdische Stellplätze für PKW ist in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Baum in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Solitär/Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft gegen Anfahren zu schützen.

5. Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich sind fossile Brennstoffe (Kohle, Torf, Erdgas und Erdöl) als Primärquelle für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig

6. Regelungen zur Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Mindestens 40 % der nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sind bei ihrer Errichtung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen. (Hinweis: Zur Definition des Begriffs „nutzbare Dachflächen“ wird auf die Begründung der Planung verwiesen.)

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Schutz vor Verkehrslärm

7.1.1. Maßgeblicher Außenlärmpegel:

Bei der Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung (gemäß der Abbildung A11 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung dieser DIN auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

7.1.2. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen:

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind im gesamten Plangebiet bei der Errichtung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) nachts zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht

überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

7.2. Anlagenlärm

7.2.1. Grundrissorientierung:

Für alle nach Norden ausgerichteten Fassaden zu errichtender Gebäude, die unmittelbar an die gewerbliche Nutzung anschließen, ist entweder eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an diesen Fassaden keine Fenster oder Türen von Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' befinden oder es sind an diesen Fassaden der Aufenthaltsräume geschlossene Fenster oder Türen herzustellen. Besteht dadurch keine Möglichkeit einer Lüftung durch öffentbare Fenster, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten wird.

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

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1. Dachgestaltung

1.1.1. Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dachform haben.

1.1.2. Satteldach-, Schlepp- und Flachdachgauben sowie Zwerchhäuser sind zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten und Zwerchhäuserbreiten darf max. die Hälfte der Gebäudebreite betragen.

1.1.3. Der Abstand zwischen Gebädefirst bzw. Oberkante des Gebäudes und Gaubenfirst muss mindestens 0,50 m betragen.

1.1.4. Die zulässige Dachneigung für Satteldächer und Walmdächer wird auf 20° - 45° festgesetzt, wobei Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils die gleiche Dachneigung haben müssen. Bei Pultdächern wird die zulässige Dachneigung auf maximal 10° festgesetzt.

1.2. Materialien und Farbgebung

- 1.2.1. Dacheindeckungen sind nur in nicht grellen, gedeckten Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer mit Ausbildung einer Attika oder begrünte Dächer.
- 1.2.2. Fassaden- oder Dachmaterialien dürfen nicht durch hochglänzende Anstriche, Glasuren oder anderes reflektierend gestaltet werden. Ausnahmen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind zulässig.
- 1.2.3. Bedachungen aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig. Ausgenommen davon sind jedoch Dachflächen mit üblichem Anteil von Zink, Kupfer und Blei (wie z.B. für Dachrinnen).

2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 2.1. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen sich bzgl. ihrer Gestaltung (insb. Material, Höhe, Tiefe, Farbe, Durchsichtigkeit) in die nähere Umgebungsbebauung einfügen. Gemauerte Einfriedungen sind als verputzte Wandflächen, als Sichtbetonwände, Sichtmauerwerke aus Backstein oder als Kalkbruchstein-Mauerwerk auszuführen.
- 2.2. Ebenfalls zulässig sind Einfriedungen in Form von Holz- und Metallzäunen oder Laubhecken. Gemauerte Einfriedungen zur seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind als verputzte Wandflächen, als Sichtbetonwände, als Sichtmauerwerke aus Backstein oder als Kalkbruchsteinmauerwerk auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Innerhalb des 10 m breiten Streifens zur Böschungsoberkante des Wildgrabens sind Einfriedungen unzulässig.
- 2.3. Nicht zulässig ist zudem das Einflechten von Sichtschutzfolien aus Kunststoff in die Zaunelemente.

3. Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1. Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Bepflanzung und Berankung oder sonstige Maßnahmen (Einhausung) blickdicht abzuschirmen, soweit sie nicht durch Integration in die Gebäude ohnehin fremder Sicht entzogen sind.

4. Stellplätze (§ 88 Abs. 3 Nr. 1 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze wird für Wohnhäuser bzw. Wohnungen im Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

Je Wohnung bis 45 qm Wohnfläche	=	1,0 Stellplätze
Je Wohnung bis 80 qm Wohnfläche	=	1,5 Stellplätze
Je Wohnung über 80 qm Wohnfläche	=	2,0 Stellplätze

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Hinweise zum Themenbereich Wasser

1.1 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Versickerung oder Verrieselung auf dem eigenen Grundstück ist Vorrang einzuräumen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, genehmigungs- und erlaubnisfrei (breitflächig über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe). Für eine gezielte Versickerung (über technische Bauwerke) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Zuständig ist die Kreisverwaltung Mainz-Bingen bzw. bei größeren Anlagen die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz.

Ab 800 m² abflusswirksamer Fläche ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen.

1.2 Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Ist die Errichtung von Zisternen mit einer Nutzung des darin aufgefangenen Regenwassers für die Brauchwassernutzung angedacht, sind folgende Ausführungen zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift / dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation von Brauchwassernetzen sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung ist über die Planung der Brauchwassernutzungsanlage zu informieren.
- Der Bau der Brauchwassernutzungsanlage ist gegenüber der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

1.3 Grundwasserschutz / Bauzeitliche Grundwasserhaltung / Hohe Grundwasserstände

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen eine bauzeitliche Wasserhaltung erforderlich ist, bedarf dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Der Antrag ist rechtzeitig vorab bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung) einzureichen, eine Vorabstimmung wird empfohlen.

Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Daher sollten die Grundwasserstände vor jeder Baumaßnahme geprüft werden.

1.4 Schutz vor Außengebietswasser

Eine Einschätzung zur Gefährdung des Plangebietes bei Starkregenereignissen gibt die Starkregenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, des Landes Rheinland-Pfalz.

1.5 Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind solche Gebiete, die seltener als einmal in 100 Jahren überflutet werden. Aufgrund der Lage in einem Risikogebiet sollten Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden. Genauere Angaben zur Höhe des zu erwartenden Wasserstandes im Falle eines HQextrem können bei der Oberen Wasserbehörde erfragt werden.

2. Hinweise zum Themenbereich Boden

2.1 Baugrund- und Bodenarbeiten

Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über den eigentlichen Vorhabenbereich bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4124 sowie DIN 1054 und DIN 4020 i.V.m. DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen

2.2 Schutz und Verwertung von Boden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Es wird insbesondere auf die §§ 6 bis 8 (BBodSchV) verwiesen.

2.3 Hinweise zu Auffüllungen

Bei Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die in den §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) geregelten Anforderungen sowie die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten.

Auf die seitens der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erarbeitete und den Bundesländern zur Anwendung empfohlene "Vollzugshilfe zu den §§ 6 - 8 BBodSchV - Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden" wird verwiesen.

2.4 Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung bislang nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) 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 Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

2.5 Radonprognose

Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) sind beim Bau eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten. Es gelten die Regelungen des § 123 Abs. 1 Nr. 1 StrlSchG. Die o.g. Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

2.6 Archäologische Denkmäler und Funde, Kulturdenkmäler

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde (Direktion Landesarchäologie) zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Etwaige Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Grenzsteine, Bildstöcke usw.) sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig (mind. 4 Wochen im Voraus) bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

2.7 Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

2.8 Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht ein Online-Portal zur Verfügung.

3. Hinweise zum Schutz vor Kabeltrassen, Leitungen und Richtfunkstrecken

3.1 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihre Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet.

4. Naturschutzfachliche Hinweise

4.1 Artenschutzrechtliche Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, auszuführen. Anfallendes Rodungsmaterial ist unmittelbar nach der Rodung zu entfernen. Sollte diese zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Beseitigung von einer fachlich qualifizierten Person auf das Vorkommen von Vögeln überprüft werden. Im Nachweisfall ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weiterhin sollten die Beseitigung von Gras-Krautbeständen und die Abtragung abgelagerter Materialien außerhalb der Vogelbrutzeit (15.03. bis 31.08.) erfolgen, um eine mögliche Gefährdung von Boden- und Nischenbrütern auszuschließen. Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann abgesehen werden, sofern - bei einem absehbaren Beginn von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen in der o. g. Brutperiode von Vögeln - die Vegetation in den von diesen Aktivitäten betroffenen Bereichen des Plangebietes ab Anfang März regelmäßig, in maximal vierwöchigem Turnus, durch eine Mulchmahd beseitigt wird, um die potenzielle Ansiedlung von Bodenbrütern und, infolgedessen,

die Zerstörung von deren Gelegen oder die Tötung von nicht-flüggen Jungvögeln zu vermeiden.

5. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

Soweit in den Festsetzungen der Bebauungsplanung auf DIN-Normen, technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein, Amt für Bauen und Planen, Abteilung für Stadtentwicklung und -planung eingesehen werden.

D. PFLANZLISTEN

Bäume/Sträucher

Apfelbaum	<i>Malus sylvestris / domestica</i>
Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Zwetschge	<i>Prunus domestica</i>
Süßkirsche / Sauerkirsche	<i>Prunus avium / cerasus</i>
Aprikose	<i>Prunus armeniaca</i>
Mandelbaum	<i>Prunus dulcis</i>
Echte Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Maulbeerbaum	<i>Morus alba / nigra</i>
Echte Feige	<i>Ficus carica</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Feldahorn / Burgenahorn	<i>Acer campestre / monspessulanum</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>