



Gemeinde Budenheim

**Bebauungsplan „Wäldchenloch“
einschließlich 2. Änderung des
Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet“**

BEBAUUNGSPLANTEXT

(Stand: 12.06.2023)

Entwurfssfassung für die 4. erneute öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB sowie die 4. erneute Beteiligung der berührten Behörden
und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Festsetzungen, die zur 4. erneuten Offenlage
geändert oder neu aufgenommen wurden,
werden im Satzungstext gelb hervorgehoben

BEARBEITUNG / AUFTRAGNEHMER:


DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Inhaltsverzeichnis

I.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB).....	4
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO).....	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).....	4
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).....	5
1.4	Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	6
1.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
1.6	Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	6
1.7	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	6
1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	6
1.9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	7
1.10	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	8
1.11	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	9
1.12	Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)	10
1.13	Bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB.....	12
1.14	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	12
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)	13
2.1	Dächer – Hauptgebäude.....	13
2.2	Dächer – Nebengebäude und Garagen.....	15
2.3	Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke	15
2.4	Einfriedungen und Stützmauern	15
2.5	Werbeanlagen	15
2.6	Zahl der Stellplätze	16
III.	KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)	16
IV.	NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB).....	16
V.	ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE	16
VI.	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	17
1.	Allgemeine Hinweise	17
2.	Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen	19
VII.	VERTRAGLICHE REGELUNGEN	19
1.	Artenschutz.....	19
2.	Eingriffsregelung / Ersatzzahlung.....	19

I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesnaturschutzgesetz** ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes – vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)
- **Landeswassergesetz** (LWG) – Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz – in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz** (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind im Beuth-Verlag GmbH (Berlin) erschienen und können dort bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archiviert und können bei der Gemeindeverwaltung Budenheim eingesehen werden.

II. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) / *siehe Plandarstellung*

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 1. Wohngebäude

Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Als Bezugspunkt ist der Punkt maßgeblich, der von der rechnerisch zu ermittelnden Mitte des Baugrundstückes, gemessen im rechten Winkel auf der Achse der Erschließungsstraße (siehe Planzeichnung), liegt.

Für die rechnerisch zu ermittelnden Mitte ist die Strecke der Grundstücksgrenze heranzuziehen, die entlang von anbaufähigen Verkehrsflächen verläuft. Streckenabschnitte mit Planzeichen „Ohne Ein- und Ausfahrt“ sind im Sinne der Festsetzung nicht anbaufähig.

Ist der ermittelte Bezugspunkt nicht eindeutig einer Straßenachse zuzuordnen, ist der Schnittpunkt der tangierenden Straßenachsen der maßgebliche Bezugspunkt.

Die Höhe des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation der nächstgelegenen Höhenpunkte zu ermitteln.

Darüber hinaus werden Sonderfälle festgesetzt, für Grundstücke, die von drei Seiten von Verkehrsflächen umschlossen sind oder nicht an Planstraßen innerhalb des Geltungsbereiches angrenzen:

Sonderfall WA 4 an der Planstraße G

Für die rechnerisch zu ermittelnden Mitte ist die Strecke der Grundstücksgrenze heranzuziehen, die zeichnerisch durch Planzeichen (blaue Strichpunktlinie mit Pfeilsymbol) festgesetzt ist.

Sonderfall WA 4.1 an der Planstraße B

Für Grundstücke innerhalb des Baufensters 4.1 ist für die rechnerisch zu ermittelnde Mitte die Strecke der Grundstücksgrenze heranzuziehen, die zeichnerisch durch Planzeichen (blaue Strichpunktlinie mit Pfeilsymbol) entlang der Planstraße B festgesetzt ist.

Sonderfall WA 4.2 an der Planstraße H

Für Grundstücke innerhalb des Baufensters 4.2 ist für die rechnerisch zu ermittelnde Mitte die Strecke der Grundstücksgrenze heranzuziehen, die zeichnerisch durch Planzeichen (blaue Strichpunktlinie mit Pfeilsymbol) entlang der Planstraße H festgesetzt ist.

Sonderfall WA 1 an der Mombacher Straße (Bestand)

Für die rechnerisch zu ermittelnden Mitte ist die Strecke der Grundstücksgrenze heranzuziehen, die an die „Mombacher Straße“ oder „Am Wäldchenloch“ angrenzt.

1.2.3.1 Firsthöhe

siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Firsthöhe ist der senkrechte Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes/der baulichen Anlage.

Dies ist

- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes,
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Oberkante der Dachkonstruktion,
- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Oberkante der Attika.

Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen dürfen maximal 2 m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

1.2.3.2 Traufhöhe

siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut; bei Gebäuden mit einfachem Pultdach ist dafür die tiefer liegende Seite des Pultdaches maßgebend):

Dies gilt auch für Gebäuderücksprünge und für Zwerchhäuser, nicht aber für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

1.4 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

1.4.2 Höchstgröße der Baugrundstücke
siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Oberirdische Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 3 Metern aufweisen.

1.5.2 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m
- der Abstand zwischen der Vorderkante der Garage und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m
- der Abstand zwischen der Vorderkante der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen beträgt mindestens 3,0 m. Ausnahmen davon sind für Doppel- oder Reihenhausgrundstücke zulässig, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer Straße oder einem Weg hin aufweisen und nicht breiter als 12 m sind.

Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports)

1.5.3 Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (St) entlang der Mainzer Landstraße (L 423) werden den in der Planzeichnung bezeichneten WA 4, WA 4.1 und WA4.2 zugeordnet.

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Bereiche ①, ② und ④ sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal je 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Haus einer Hausgruppe) zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

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

1.8.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung/Böschungssicherung am Ostrand des Geltungsbereiches ist als flächiges Gehölz bestehend aus Bäumen und Sträuchern zu einem Anteil von 80 % sowie einem Offenlandanteil von 20 % zu entwickeln. Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen und mit Fege- bzw. Verbißschutz (Fegeschutz-Spiralen, Wuchshüllen o.ä.) zu versehen. Die verbleibenden Bereiche sind anzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Die Artenauswahl und Mindestqualitäten richten sich nach Ziffer 1.10.5. Die Anpflanzung von Nutzpflanzen ist nicht zulässig. Die Fläche ist gegen Betreten zu sichern.

Die Herstellung eines unversiegelten Weges zur Sicherung der Erreichbarkeit für Pflegearbeiten ist zulässig.

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Entlang der Mainzer Landstraße (L 423) sind aktive Maßnahmen zum Schallschutz in Form einer Lärmschutzanlage parallel zur L 423 mit einer durchgehenden Höhe von 8 m (gemessen ab OK der L 423) herzustellen. Der Schallschutz kann durch einen Wall, Gabionen, sonstigen Schall absorbierenden Elementen, einer Garagenzeile oder einer Kombination aus den genannten erzielt werden.

1.9.2 Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.9.3 Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung

Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen, bei denen von nächtlichen Geräuschpegeln über 45 dB(A) und tagsüber größer 55 dB(A) auszugehen ist. Dies trifft bei freier Schallausbreitung auf das gesamte Plangebiet zu.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) und tags 55 dB(A) nicht überschritten wird oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel \leq 45 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

1.9.4 Außenwohnbereiche

Im Plangebiet sind Außenwohnbereiche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, nur als verglaste Balkone, verglaste Loggien oder vergleichbar geschützte Außenwohnbereiche zulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn die Wohnung über einen weiteren Außenwohnbereich verfügt, der jeweils in den ersten Baureihen nicht in Richtung der L423 oder der Wiesmoorer Straße orientiert ist.

Es können zudem Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall der Beurteilungspegel tags 55 dB(A) nicht überschritten wird.

1.10 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden.

Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

1.10.2 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün (öffentliche Grünflächen) können, abgesehen von den ggf. mit einem Pflanzgebot belegten Bäumen, beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen als Grünfläche gestaltet werden. Zulässig ist die Errichtung eines max. 2,5 m breiten Fußweges in wassergebundener Bauweise entlang der Wiesmoorer Straße.

1.10.3 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Spielplätze können, abgesehen von den ggf. mit einem Pflanzgebot belegten Bäumen, beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen als Grünfläche gestaltet werden.

1.10.4 Eingrünung der Schallschutzanlage

Sofern die Anlage eines Erdwalles vorgesehen ist, ist dieser beidseitig mit Sträuchern gemäß nachstehender Pflanzliste in einer Dichte von mindestens 0,44 Pflanzen je m² (entspricht einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m) Böschungsfäche zu bepflanzen.

Sofern die Integration von technischen Elementen, wie beispielsweise Garagen oder Schallschutzwände in die Schallschutzanlage vorgesehen ist, sind die der Landesstraße zugewandten Fassaden bzw. Wände zu bepflanzen. Das Ziel ist eine vollständige Begrünung der Fassaden.

1.10.5 Dachbegrünung Nebenanlagen

Flachdächer der Nebenanlagen und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung der Nebenanlagen sind ab 10 qm zusammenhängender Dachfläche zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 6 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen..

1.10.6 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen im öffentlichen und privaten Raum:

a) Bäume

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraister - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze	Ribes alpinum - Johannisbeere
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa arvensis - Feldrose
Corylus avellana - Waldhasel	Rosa canina - Hundsrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa - Weinrose
Ligustrum vulgare - Rainweide	Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus mahaleb – Weichselkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist - mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Zu maximal 10% können den Pflanzungen in den privaten Grünflächen auch folgende nicht-heimische Arten beigefügt werden:

Amelanchier-Arten - Felsenbirne	Buddleja davidii i.S. - Sommerflieder
Chaenomeles-Arten - Zierquitten	Cornus alba, C. sanguinea - Hartriegel
Cytisus scoparius - Besen-Ginster	Hibiscus syriacus - Hibiscus
Hydrangea-Arten - Hortensie	Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
Lonicera tatarica - Tatarische Heckenkirsche	Malus-Arten - Zierapfel
Philadelphus-Arten - Falscher Jasmin	Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder

c) Rank- und Klettergehölze für Fassadenbegrünung

Anemonenwaldrebe - Clematis montana
Gewöhnlicher Efeu - Hedera helix
Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Echtes Geißblatt - Lonicera caprifolium
Kletterrosen - Rosa sp.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.
- Kletterpflanzen, mit Topfballen, Höhe mindestens 60 cm

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen.

d) Dachbegrünung Nebenanlagen:

<i>Sedum album</i> – Weißer Mauerpfeffer	<i>Hieracium pilosella</i> – Kleines Habichtskraut
<i>Sedum montanum</i> – Berg-Mauerpfeffer	<i>Jasione montana</i> – Berg-Sandglöckchen
<i>Sedum reflexum</i> – Tripmadam	<i>Koeleria macrantha</i> – Schillergras
<i>Sedum sexangulare</i> – Milder Mauerpfeffer	<i>Melica ciliata</i> – Wimpern-Perlgras
<i>Euphorbia cyparissias</i> – Zypressen-Wolfsmilch	<i>Petrorhagia prolifera</i> – Felsennelke
<i>Festuca ovina</i> – Schafschwingel	<i>Thymus serpyllum</i> – Thymian
<i>Helianthemum nummularia</i> – Sonnenröschen	

1.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Bestand in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gleichwertig zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen ist das Baumumfeld gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und

den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

1.12 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

Alle der Kompensation dienenden Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich, werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

- | | |
|---|---------|
| - Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen: | 28,87 % |
| - Anteil private Grundstücke: | 71,13 % |

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstandenen und entstehenden Kosten sowie die Kosten, die durch die Maßnahmen auf den der naturschutzfachlichen Kompensation dienenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (abzubuchende Ökokonto-Fläche und CEF-Maßnahmenfläche) sowie Kosten für Maßnahmen für Naturschutz und Landespflege, die auf Grundlage vertraglicher Regelungen entstanden sind bzw. entstehen, werden entsprechend der „Satzung der Gemeinde Budenheim zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a – 135 c BauGB vom 8. April 1998“ von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind.

Außerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Flächen dem Bebauungsplan für die Kompensation zugeordnet:

Ökokonto „Nebelwiese“			
Flur	Flurstück	Verfügbare Fläche im Ökokonto	Dem gegenständlichen Bebauungsplan zuzuordnende Fläche
Flur 3	7/1	582 m ²	582 m ²
	16/1	1.837 m ²	1.837 m ²
	16/2	1.180 m ²	1.180 m ²
	17	2.799 m ²	2.799 m ²
	18	624 m ²	624 m ²
Summe Ökokonto „Nebelwiese“			7.022 m²

Ökokonto „Im Niederfeld“			
Flur	Flurstück	Verfügbare Fläche im Ökokonto	Dem gegenständlichen Bebauungsplan zuzuordnende Fläche
Flur 3	126/1	945 m ²	945 m ²
	126/2	721 m ²	721 m ²
	127	531 m ²	531 m ²
	128	450 m ²	450 m ²
	129/1	493 m ²	493 m ²
	129/2	466 m ²	466 m ²
	130/1	497 m ²	497 m ²
	130/2	456 m ²	456 m ²
	131/1	548 m ²	548 m ²
	131/2	469 m ²	469 m ²
	132/1	504 m ²	504 m ²
	132/2	513 m ²	513 m ²
	133/1	507 m ²	507 m ²
	133/2	521 m ²	521 m ²
	Summe Ökokonto „Im Niederfeld“		

CEF-Maßnahmenfläche „Kleiner Berg“			
Flur	Flurstück	Flächengröße	Dem gegenständlichen Bebauungsplan zuzuordnende Fläche
6	221/8	20.557 m ²	20.557 m ²
Summe CEF-Maßnahmenfläche „Kleiner Berg“			20.557 m²

Gesamtsumme	35.200 m²
--------------------	-----------------------------

1.13 Bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

1.13.1 Immissionsschutz:

Eine Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn die in Ziffer 1.9.1 festgesetzte Lärmschutzanlage errichtet wurde.

1.13.2 Artenschutz:

Eine Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes sowie die Errichtung notwendiger Erschließungsanlagen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens von Individuen einer streng geschützten Art (Zauneidechse) erst nach dem Abfangen der Tiere und ihrer Umsiedlung in geeignete Habitate zulässig. Der Beginn derartiger Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, und es ist zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.

Die dazu erforderlichen Maßnahmen bzw. die in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1 zum Umweltbericht) aufgeführte Vorgehensweise wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert (dazu siehe Kapitel VI). Die zur Aussiedlung der geschützten Arten vorgesehenen Grundstücke sind zu diesem Zweck dinglich zu sichern.

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder sonstiger Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfäche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen.

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaustraßensträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

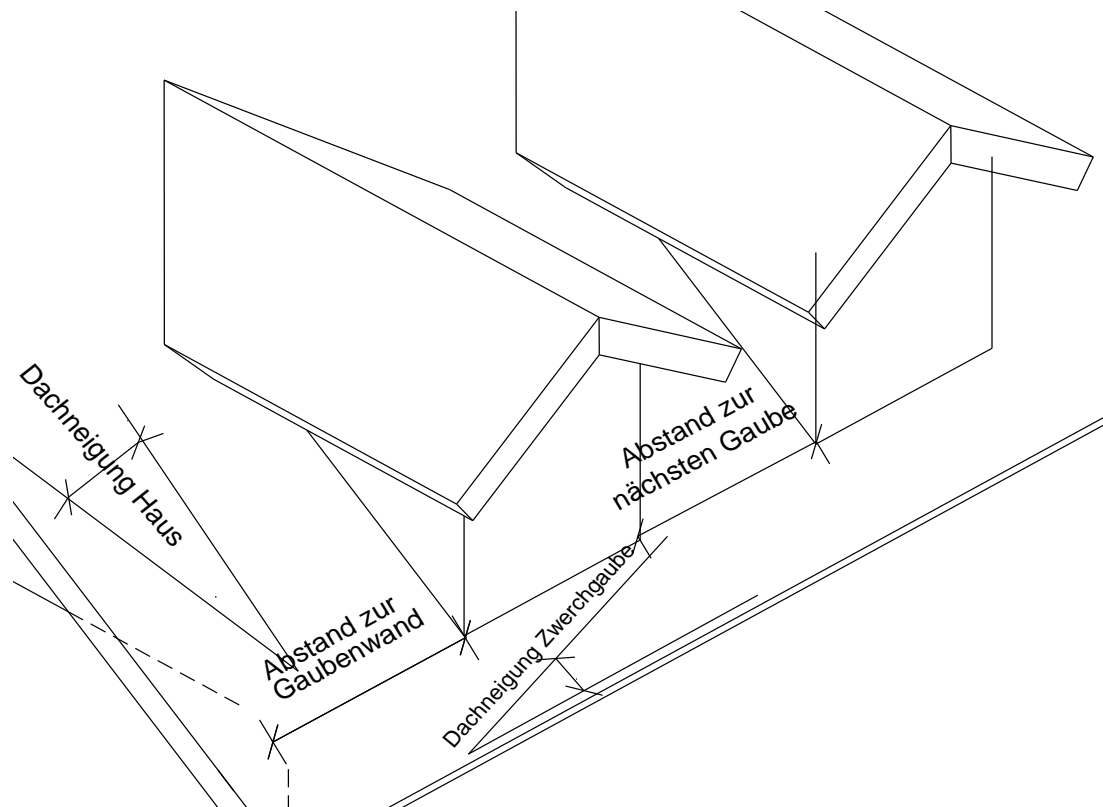
Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaustraßensträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan die Grundlage bildet (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB)), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Dächer – Hauptgebäude

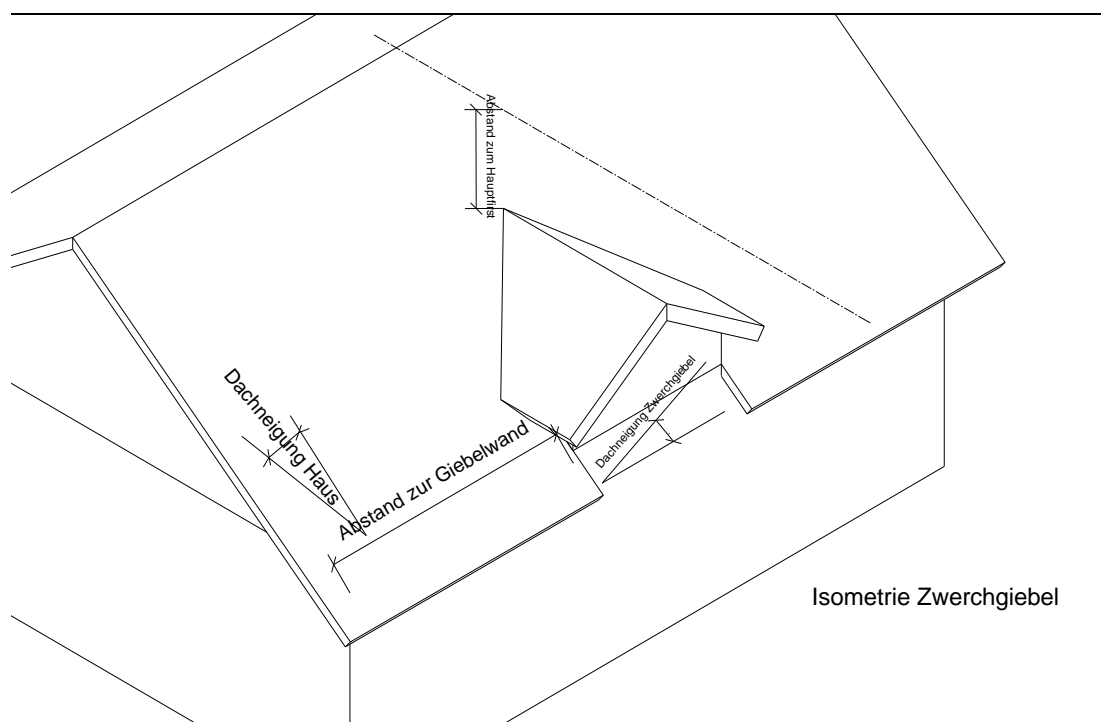
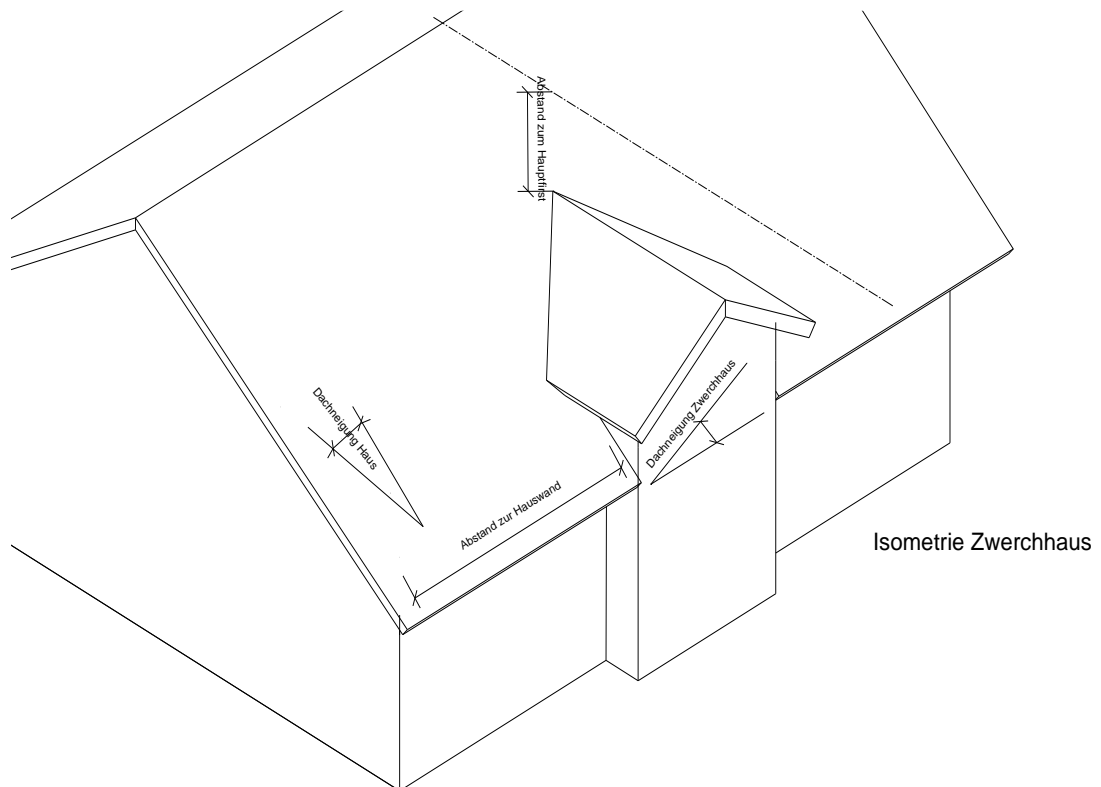
2.1.1 Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD), gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv) sowie Flachdächer (FD); die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Pultdachteile dürfen jedoch mindestens 0,80 m und höchstens 1,80 m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens $\frac{2}{3}$ der Fläche der anderen betragen).

2.1.2 Gauben, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst; häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (= ein- oder mehrgeschossiger Dachaufbau quer zum Hauptdach, in Verlängerung der Außenfassade oder vor diese hervortretend, mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.



Isometrie Gauben

Der First der Gauben, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss 1 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen. Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50% der Traufhöhe betragen. Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie für Zwerchhäuser.



2.1.3 Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformartige Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in lehmgelben bis gelbbraunen, rotbraunen bzw. rötlichen bis bräunlichen sowie grau-anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden. Glasierte Dacheindeckungen sowie Eindeckungen mit Wellmaterial sind ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind auch begrünte Dächer sowie nicht glänzende (nicht reflektierende) Metaldächer zulässig. Für diese gelten die oben genannten Deckmaße nicht.

2.1.4 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.2 Dächer – Nebengebäude und Garagen

2.2.1 Garagen, die in den Lärmschutzwall entlang der L 423 integriert sind, müssen eine Firsthöhe von mind. 8,0 m sowie eine Traufhöhe mind. 4,0 m über OK L 423 aufweisen.

2.2.2 Die Dacheindeckung muss von den dem Hauptgebäude zugeordneten Nebengebäuden bei geneigten Dächern – mit Ausnahme von begrünten Dächern – mit dem gleichen Material und im gleichen Farbton wie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude erfolgen.

2.2.3 Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf sämtlichen geeigneten Dächern von Nebengebäuden und Garagen zulässig und erwünscht. Die Vorgaben für derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden (s. Ziffer 2.1.4) gelten hier nicht.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

2.3.1 Lose Stein-/Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für Wege.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern

2.4.1 Einfriedungen und Stützmauern der Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade) sind bis zu 100 cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer, bis zu einer Höhe von 1,25 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% sowie bis zu einer Höhe von 2,0 m auch als Hecken oder sonstige Pflanzungen zulässig.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für

a) Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Grundfläche von 0,5 m mal 0,5 m zulässig) sowie für

b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

2.4.2 Maschendrahtzäune sind entlang Verkehrsflächen und Vorgartenbereichen unzulässig.

2.5 Werbeanlagen

2.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

- 2.5.2** Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.5.3** Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. „Skybeamer“ o.ä. sind unzulässig.
- 2.5.4** Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 qm nicht überschreiten.
- 2.5.5** Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.6 Zahl der Stellplätze**
- 2.6.1** Für die Bereiche ① und ② sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück herzustellen.
- 2.6.2** Für sonstige Gebiete ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231) herzustellen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet, "*die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*".

Es handelt sich hierbei um Teilflächen der Altablagerungsstelle Budenheim, Zufahrt Steinbruch (1), Reg.-Nr. 339 000 09 - 216.

- **[Anmerkung: Die Überplanung der Altablagerungsfläche wird nicht mehr weiterverfolgt, sie befindet sich nunmehr überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Lediglich zwei Teilflächen der westlichen Randbereiche (Böschungsfuß) befinden sich noch innerhalb des Geltungsbereiches]**

IV. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Entlang der Landesstraße 423 wird nachrichtlich die reduzierte Bauverbotszone nach § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.
2. Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet *‘Rheinhessisches Rheingebiet’* (Rechtsverordnung vom 17.03.1977 (veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S: 227).

V. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan *‘Wäldchenloch’* überdeckt mit seinem Geltungsbereich zwei Teilbereiche (ca. 25 m² auf Flur 6, Flurstück 586/1 sowie ca. 140 m² auf Flur 6, Flurstück 221/5) des rechtskräftigen Bebauungsplanes *‘Siebenmorgengebiet’* aus dem Jahre 1989.

Dieser Bebauungsplan wird in diesen Teilbereichen durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes *‘Wäldchenloch’* ersetzt.

VI. Hinweise und Empfehlungen

1. Allgemeine Hinweise

- 1.1 Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$.

Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Gemeindewerken Budenheim bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

- 1.2 Falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Das Dränagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen. Die Ableitung des Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.

- 1.3 Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird im Wohngebiet eine Wassermenge von mindestens 48 m^3 pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen, im Gewerbegebiet die doppelten Mengen.

Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässern entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

- 1.4** Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.
- 1.5** Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.
- 1.6** Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
- 1.7** Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchPflG ist dabei zu beachten.

Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe sind im Plangebiet fossilführende Schichten (Tertiär, Wies-baden-Formation, ca. 25 Millionen Jahre alt) bekannt. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3033, Fax 0261-6675-3010.
- 1.8** Sollte ein höherer Wasserdruck als der vom Versorgungsträger bereit gestellte gewünscht werden, ist zu Lasten des Bauherrn eine Haus-Druckerhöhungsanlage zu erstellen. Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen. Auf den Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sind zu beachten.
- 1.9** Im Plangebiet können ungünstige Grundwasserverhältnisse auftreten. Sofern im Zuge der Errichtung von Bauvorhaben eine Wasserhaltung oder Grundwasserabsenkung (zutagefördern, zutageleiten etc.) erforderlich ist, bedarf dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde.
- 1.10** Für den Fall, dass im Rahmen von Erdbewegungen im Baugebiet sensorische Auffälligkeiten gefunden werden (z.B. Geländeauffüllungen), die ggf. Ursache für nachgewiesene Spurengase in der Bodenluft sein können, wird die Einschaltung eines Altlastensachverständigen oder Geotechnikers empfohlen.“
- 1.11** 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.

- 1.12** 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. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen

- 2.1** Auf die Aussagen des Umweltberichtes zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Dieser Beitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Gemeindeverwaltung Budenheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
- 2.2** Es ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine möglichst sparsame und effiziente Nutzung von Energie anzustreben. Grundsätzliches Ziel ist zudem die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- 2.3** Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, "*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen*"; zulässig sind allenfalls "*schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*".
- 2.4** Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) verwendet werden..
- 2.5** Die gemessene Radonkonzentration in der Bodenluft im Plangebiet liegt gemäß einem Gutachten (siehe Anlage 7 zum Umweltbericht) im unteren Bereich der bekannten Spannbreite von Radonmesswerten. Im Sinne einer worst-case-Annahme wird das Gebiet in das Radonvorsorgegebiet I eingestuft. Es wird empfohlen, Böden und Wände im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195 abzudichten. Von Seiten des Radonschutzes ist generell besonderes Augenmerk auf die gasdichte Ausführung der Durchführungen von Versorgungsleitungen u.ä. in der Bodenplatte und in anderen erdberührten Bauteilen zu legen.

VII. Vertragliche Regelungen

1. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind eine Umsiedelung der Zauneidechsen in dafür herzustellenden Flächen sowie eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Die dazu erforderlichen Regelungen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Kreisverwaltung Mainz-Bingen und der Gemeinde Budenheim gesichert.

2. Eingriffsregelung / Ersatzzahlung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch Zuordnung von Ökokontoflächen und der CEF-Maßnahmenfläche erbracht werden. Es verbleibt ein Defizit von 0,7 ha. Dieses Defizit soll durch eine Ersatzgeldzahlung kompensiert werden.

Die dazu erforderlichen Regelungen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Budenheim und der Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen vor Satzungsbeschluss gesichert.