ORTSGEMEINDE DEXHEIM

Bebauungsplan Bahnhofstraße
„Bahnhofstraße“; 1. Änderung

Textliche Festsetzung **Stand: 20.09.2023**

Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch WVE GmbH, Kaiserslautern
Dipl.-Ing. J. Ohnesorg / M. Sc. H. Leidecker

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Bahnhofstraße“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Die gemäß § 6 Abs.2 Nr.4 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Dies gilt auch für die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

1.2. Maß der baulichen Nutzung / zulässige Höhe der Baukörper § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 + 17 BauNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwert festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Fertighöhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) und darf nicht überschritten werden.
- Die Traufe i.S. dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Die Traufhöhe von Nebenanlagen darf max. 75% der Traufhöhe des Hauptbaukörpers betragen.
- Bei der Ausbildung begrünter Flachdächer für Garagen darf die zulässige Traufhöhe durch die erhöhte Attika um max. 0,50 m überschritten werden.

2. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs.2 BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Wendehammer), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) muss 0,20 – 0,70 m über dem Bezugspunkt liegen.

3. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.2 BauGB

- Die innerhalb der Baufenster angegebene Firstrichtung ist für die Ausrichtung des Hautbaukörpers maßgebend.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit den §§ 12 + 14 BauNVO

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen, wie Treppenhausvorsprüngen, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 – bei Balkonen max. ½ - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen und nebenanlagen bis max. 25 m² Grundfläche bzw. 45 m² umbauten Raum errichtet werden, jedoch keine Aufenthaltsräume i.S. des § 2 Abs.5 LBauO.

5. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

- Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohngebäude bzw. je Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung max. zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 6,0 m oder zwei Zufahrten mit insgesamt 6,5 m zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit § 6 Abs. 4 BNatSchG + § 17 LPflG

- Nach der Fertigstellung der Gebäude bzw. der Erschließungsanlagen sind die festgesetzten Neupflanzungen in der jeweils folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- Sämtliche Anpflanzungen sind zu schützen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach **Punkt A.8.1 – 8.6** durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH-Urteil anerkannt).
- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen zu verwenden.
- Im südlichen Teilbereich der mit A1 bezeichneten Ausgleichsfläche ist die vorhandene intensive Grünlandnutzung auf eine extensive und krautreiche Wiese umzustellen.
- Die Wiesenflächen sind jährlich nur einmal nach der Blüte zu mähen, das Mähgut ist zur Extensivierung des Standortes abzuräumen und einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Düngung der Wiesenfläche ist nicht zulässig.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

- Die im Plan ausgewiesenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind mit einer max. zulässigen Abweichung von 2,00 m herzustellen. Nur bei einer Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung und Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Innerhalb der Ausgleichsfläche A1 (südlicher Teilbereich) sind 5 Hochstämme gemäß Punkt A.8.2 zu pflanzen.
- Die im nördlichen, südlichen sowie westlichen Bereich der Ortsrandeingrünung festgesetzten Gehölzstrukturen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Punkt A.8.3 + 8.4 mindestens 2-reihig im Pflanzraster von max. 1,20 m x 1,20 m auszuführen.
- Die im östlichen Bereich der Ortsrandeingrünung festgesetzten Gehölzstrukturen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Punkt A.8.3 + 8.4 mindestens 4-reihig im Pflanzraster von max. 1,20 m x 1,20 m auszuführen.
- Fensterlose Außenwandflächen über 50 m² sind mit Kletter- und Rankpflanzen gemäß Punkt A.8.6 zu begrünen.
- Je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ist mind. Ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm gemäß Punkt A.8.1 + A.8.2 zu pflanzen.

Erläuterung der Abkürzungen

3 x v.	- 3 x verpflanzt
200/250	- Gehölzgröße in Zentimeter
m.B.	- mit Ballen
m. Tb.	- mit Topfballen
1 Stk./m²	- Anzahl der Pflanzen pro Quadratmeter
2 Stk./m²	- Anzahl der Heckenpflanzen pro Meter

8.1. Einzel + Straßenbäume

Mindestgröße	- Hochstamm 3 x v. 14/16
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winderlinde
Etc.	

8.2. Obstbäume

Mindestgröße	- Hochstamm 2 x v.
OBSTBAUMSORTEN	- APFELSORTEN
	Baumanns Renette Bohnapfel Oldenburger Ontarioapfel Winterrambour
	-BIRNENSORTEN
	Bosc´s Flaschenbirne Conference Gute Graue Pastorenbirne
	-KIRSCHSORTEN
	Büttners Rote Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Schneiders Späte Knorpelkirsche
	-ZWETSCHGENSORTEN
	Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge

Etc.

8.3. Eingrünung – Baumarten

Mindestgröße	-Heister 2 x v. 200/250
Acer campestre	-Feldahorn
Acer platanoides	-Spitzahorn
Acer pseudiplatanus	-Bergahorn
Alnus glutinosa	-Schwarzerle
Carpinus betulus	-Hainbuche
Fraxinus excelsior	-Gewöhnliche Esche
Prunus avium	-Vogelkirsche
Quercus petraea	-Traubeneiche
Quercus robur	-Stieleiche
Tilia cordata	-Winterlinde

Etc.

8.4. Eingrünung – Straucharten

Mindestgröße	-Leichte Sträucher 1 x v. 70/90 1 St./1,45 m²
Cornus mas	-Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Coryus avellana	-Haselnuss
Euonymus europaeus	-Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg.	
Atrovirens	-Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	-Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-Weichselkirsche
Prunus spinosa	-Schlehe
Rhamnus frangula	-Faulbaum
Rosa canina	-Heckenrose
Salix caprea	-Salweide
Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-Wasserschneeball
Etc.	

8.5. Heckenpflanzen

Mindestgröße	-2 x v. 80/100, 2 St./m
Acer campestre	-Feldahorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Cornus mas	-Kornelkirsche
Ligustrum i.S.	-Ligusterarten
Taxus baccata	-Eibe
Etc.	

8.6. Kletterpflanzen

Mindestgröße	- 2 x v. m.B. oder m.Tb.
Clematis mont. Rubens	-Anemonenwaldrebe
Hedera helix	-Gemeiner Efeu
Hedera helix hibernica	-Irländischer Efeu
Kletterrosen	-In Sorten
Lonicera caprifolium	-Jelängerjelieber
Parthenocissus tric.	
Veitchii	-Wilder Wein
Polygonum aubertii	-Vogelknöterich
Vitis i.S.	-Weinreben
Wisteria sinensis	-Blaureben
Etc.	

9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 1a Abs.3 BauGB i.V. mit den §§ 9 Abs.1 a + 135 BauGB

Zur Deckung des ermittelten Ausgleichsdefizits werden die in der Planurkunde nach § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die nach § 9 Abs.1 Nr.15 + 20 BauGB ausgewiesenen Grün- / Ausgleichsflächen entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den ausgewiesenen Bauflächen als Sammelausgleichmaßnahme nach § 9 Abs. 1a BauGB wie folgt zugeordnet:

PRIVATE BAUFLÄCHEN -Anteil 60,4 %

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 86 Abs.1 + Abs.6 LBauO

1. Bebauung

1.1. Dächer

- Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern bzw. bei traufseitig angebauten Garagen mit Pultdächern und einer Mindestdachneigung von 20° hergestellt werden können.
- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung eines Baukörpers bzw. einer Baukörpergruppe müssen einheitlich ausgebildet werden, ausgenommen Garagen.
- Der Traufüberstand des Hauptdaches muss einschließlich Dachrinne 0,50 m -0,70 m, der Ortgangüberstand 0,30 m – 0,50 m betragen.
- Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben rot und rotbraun verwendet werden, ausgenommen begrünte Flachdachgaragen.
- Dachgauben mit einer Breite bis max. 1,00 m können auch komplett mit Zink- oder Kupferbleck verkleidet werden.
- Glänzende oder reflektierende Materialen sind für Dacheindeckung nicht zu verwenden.
- Dachflächenfenster sind nur mit einer Glasfläche bis max. 0.80 m x 1,20 m für Küchen und Nebenräume nach DIN 283 zulässig.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis max. 1,50 m oder als Doppelgauben bis max. 2,00 m Breite zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.
- Traufe und Ortgang der Gauben sind mit einem Dachüberstand von 0,20 – 0,50 m auszubilden. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben die komplett mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.

- Die Längenausdehnung von Dachflächenfenstern und Gauben darf in ihrer Summe maximal 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur als einzelform zulässig. Die Breite darf max. 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften betragen, jedoch nicht mehr als 4,00 m.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen ausgenommen Schleppdachgauben, die mit einer Mindestdachneigung von 20° auszubilden sind.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Diese Festsetzung gilt nicht für begrünte Flachdachgaragen, hier dürfen Solarkollektoren die OK Dach bis zu 1,50 m übertragen.

1.2. Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, sowie glänzenden/ reflektierenden Materialen und Keramikplatten.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Glasflächen über 0,80 m Breite und 1,40 m Höhe sind durch scheibenteilende oder aufgesetzte Sprossen so zu gliedern, dass quadratische oder stehende Glasformate entstehen.
- Zur Nutzung der Sonnenenergie sind an süd- und westseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten zulässig, abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht verwenden.

2. Freiflächen

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Punkt A.8.4 + 8.5 einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Die Nutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht erlaubt.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hoffläche, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialen wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, etc. zu gestalten, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

- Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Konstruktionen aus Holz oder Metall ist möglich. Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich eine Seite als geschlossene Wand ausgebildet werden.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so anzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3. Einfriedungen + Geländestützmaßnahmen

- Als Einfriedungen sind Holzzäune, angepflanzte Drahtzäune, lebende Hecken gemäß Punkt A.8.5 mit max. 1,50 m Höhe sowie Einfriedungs- und Stützmauern bis max. 0,8m Höhe zulässig, Kunststofferzeugnisse sind nicht erlaubt.

4. Antennen, Satellitenempfänger + Werbeanlagen

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.
- Grelle Farbgebungen (Leuchtfarben) sind bei den Werbeanlagen nicht zu verwenden.
- Leuchtreklame darf nicht mit Intervallschaltung betrieben werden.
- Leuchttransparente dürfen eine Fläche von max. 2,00 m² nicht überschreiten.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmale

- Funde müssen gemäß § 1 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind am besten telefonisch an das Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung weiterzuleiten.

2. Energieversorgung

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel und Freileitung mit elektrischer Energie versorgt und das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

3. Freianlagen

- Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.
- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

4. Einfriedungen + Anpflanzungen

   - Entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind Einfriedungen gemäß § 42 NRG Rheinland-Pfalz um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen und bei Anpflanzungen die nach §§ 44 + 45 i.V. § 46 NRG Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

5. Oberboden

   - Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

6. Zisternen

   - Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser werden auf den Grundstücken im Rahmen der Erschließung 2-stufige Regenwasserzisternen errichtet. Zur Nutzung des Brauchwassers sind die Zisternen mit einer Pumpe auszustatten, mit der einerseits das Brauchwasser genutzt und andererseits das Überschusswasser verzögert und gedrosselt über eine Niveauschaltung in die Versicherungsflächen im Randbereich abgeleitet wird, um den Speicherraum freizuhalten. Aus hygienischen Gründen darf das gesammelte Brauchwasser nur zu Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung verwendet werden.

7. Starkregenereignisse

   - Für die Region des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes ist bei der Bemessung der Kanalisation als Maximalwert ein hundertjähriges Starkregenereignis anzusetzen. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass bei stärkeren Regenereignissen das hierbei anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig in die hierfür vorgesehene Vorflut abgeleitet werden kann und dadurch über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut. Dieser Sachverhalt ist bei der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse sowie der unter Sockelniveau liegenden Fenster und Türen zu beachten. Unter dem Straßenniveau angeordnete Garagen sollten deshalb keine Verbindungstür zum Haus erhalten. Erdtanks sind auftriebssicher auszubilden.

8. Entwässerung

   - Das Oberflächenwasser der Straße wird nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, sondern im Bereich des Gewässerschutzstreifens versickert bzw. breitflächig dem Dorfgraben zugeführt.

9. Drainagen

- Das Drainagewasser der Gebäude ist nicht dem Schmutzwasserkanal, sondern zusammen mit dem Oberflächenwasser in der Zisterne zu sammeln bzw. den Versickerungsmulden zuzuführen.

10. Baugrundverhältnisse

- Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S.2081).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – LPlG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert am 14.06.1994 (GVBl. S.280).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S.153).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz – DSchPflG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert am 05.10.1990 (GVBl. S.277).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880), zuletzt geändert am 27.06.1994 (BGBl. S.1440).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) i.d.F. vom 14.12.1990 (GVBl. S.11), zuletzt geändert am 05.04.1995 (GVBl. S.69)
- Landesstraßengesetz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977, zuletzt geändert am 08.04.1991 (GVBl. S.124).

BEBAUUNGSPLAN „Bahnhofstraße“; 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft **(Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG)** vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz **(Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBI. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **(Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung **(Abstandserlass Rhld.-Pf.)**, (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler **(Denkmalschutzgesetz - DSchG)** vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **(Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-5 vom August 2020
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ werden im Wesentlichen übernommen.

Die Ergänzungen zum Bebauungsplan werden im Rahmen der 1. Änderung wie folgt vorgenommen. Inhaltliche Ergänzungen werden in Fortführung der übernommenen Textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes eingepflegt. Sofern Festsetzungen komplett entfallen, werden diese durchgestrichen dargestellt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

[…]

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit § 6 Abs. 4 BNatSchG + § 17 LPflG

[…]

- ~~Im südlichen Teilbereich der mit A1 bezeichneten Ausgleichsfläche ist die vorhandene intensive Grünlandnutzung auf eine extensive und krautreiche Wiese umzustellen.~~
- ~~Die Wiesenflächen sind jährlich nur einmal nach der Blüte zu mähen, das Mähgut ist zur Extensivierung des Standortes abzuräumen und einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Düngung der Wiesenfläche ist nicht zulässig.~~

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

[…]

- ~~Innerhalb der Ausgleichsfläche A1 (südlicher Teilbereich) sind 5 Hochstämme gemäß Punkt A.8.2 zu pflanzen.~~
- Auf der in der Planurkunde festgesetzten Fläche A3 (Geltungsbereich 2) ist eine 2-reihige Hochstamm-Obstbaumpflanzung mit insgesamt 10 Obstbäumen gemäß Punkt A.8.2 zu pflanzen. Die Obstbäume sind im Reihen- und Zeilenabstand von ca. 10,00m zu setzen; zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 5,00m einzuhalten. Die Fläche ist durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu pflegen.

[…]

8.1 Einzel + Straßenbäume

~~Mindestgröße - Hochstamm 3 x v. 14/16~~

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winderlinde
Etc.	

8.2 Obstbäume

Mindestgröße - Hochstamm ~~2 x v.~~ 10 x v.

OBSTBAUMSORTEN - APFELSORTEN

[…]

Brettacher
Gelber Edelapfel
Rheinischer Winterrambur
Rote Sternrenette

-BIRNENSORTEN

[…]

Gellert´s Butterbirne
Köstliche aus Chaneux

[…]

10. Private Grünflächen §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6

Die in der Planurkunde als private Grünfläche (PG) gekennzeichnete Fläche ist zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

11. Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6

Die Herstellung des Wirtschaftsweges hat als unbefestigter Grasweg zu erfolgen. Eine Versiegelung der Fläche ist nicht erlaubt.

C. Hinweise

1. Bodendenkmale

[…]

- Sollten wirklich 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. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich (§ 21 Denkmalschutzgesetz RLP – Verursacherprinzip).

[…]

5. ~~Oberboden~~ Boden und Baugrund
   - Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ~~ist~~ *sind* die *DIN 19731 und* DIN 18915 zu beachten.
   - Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten.
   - Bei Neubauvorhaben und größeren An- und Umbauten werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

[…]

12. Versorgungsleitungen EWR Netz GmbH

- Im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes sind Versorgungsanlagen der EWR Netz GmbH vorhanden. Im Rahmen von Bauarbeiten sind aktuelle Bestandspläne vor Baubeginn anzufordern und mit der Betriebsstelle Kontakt aufzunehmen. Die Bestandspläne sind zu berücksichtigen und die Tiefenlage der Leitungen sind durch Handschachtungen festzustellen. Die aufgeführten Schutzstreifen (Bestandspläne) sind einzuhalten.

13. Niederschlagswasser und Versickerung

- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen aus öffentlichen und privaten Bereich sollte zurückgehalten (siehe hierzu auch Hinweis Nr. 6) und möglichst als Brauchwasser (Bewässerung, Toilettenspülung) genutzt bzw. versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen.
- Die Versickerung sollte über belebte Bodenzonen (mindestens 20cm Oberbodenschicht) z.B. flache Mulden geschehen. Die breitflächige Versickerung über flache Mulden ist erlaubnisfrei. Bei gezielten Versickerungen (tiefe Mulden, Becken, rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche

Erlaubnis erforderlich. Die Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen.

- Bei Versickerung, insbesondere über Rigolen und Sickerschächte ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten.
- Bei der Einleitung in ein Fließgewässer und einer abflußwirksamen Fläche von weniger als 300m² ist eine schriftliche Anzeige inkl. erforderlichen Plänen/unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen. Bei direkter oder indirekter Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach §27 LWG erforderlich.

14. Altablagerungen, Altstandorte und gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion

- Es besteht die Anzeigepflicht nach §5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.07.2005 (GVBl. Vom 02.08.2005, S. 302) für Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter / Pächter) bei ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Diese ist unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zu melden.“