BEBAUUNGSPLAN

„Dorfgebiet II - Gaustraße“ mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO

VG Rhein-Selz
OG Mommenheim
Entwurf

Die vorliegenden textlichen Festsetzungen sind nur in Verbindung mit dem dazugehörigen Bebauungsplan (Planurkunde) gültig!

JULI 2025

RECHTSPLAN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
PFLANZLISTE
HINWEISE
RECHTSGRUNDLAGEN
VERFAHRENSVERMERKE
BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.

Mitarbeiter
Dipl.-Ing. Jochen Ludzay
B. Sc. Michelle Neu
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 599/2

zum Bebauungsplan „Dorfgebiet II - Gaustraße“
Ortsgemeinde Mommenheim

Inhalt

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 4

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO) **4**

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) **4**

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) **5**

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO) **7**

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) **7**

6. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB) **7**

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) **7**

8. MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) **8**

9. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB) **8**

10. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) **8**

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTUNGSBEREICH A (GESTALTFESTSETZUNGEN) 9

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) **9**

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTUNGSBEREICH B (GESTALTFESTSETZUNGEN) 18

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO) **18**

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO) **21**

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE GEM. STELLPLATZSATZUNG (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO) **21**

C PFLANZLISTE 22

D HINWEISE 23

1. DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE 23

2. DENKMALPFLEGE - PRAKTISCHE DENKMALPFLEGE 23

3. DÜNGE- UND SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNGSMITTEL 23

4. BODENSCHUTZ 24

5. STRASSENAUFBRUCH / ABFALLENTSORGUNG 24

6. GRUNDWASSER / TRINKWASSERVERSORGUNG /LÖSCHWASSER 24

7. ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT 25

8. NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG 25

9. REGENERATIVE ENERGIEN - ERDWÄRME GEOLOGIEDATENGESETZ 25

10. ARTENSCHUTZ 26

11. EWR - STROM - WASSER - GAS 27

12. TELEKOM 28

13. FLUGLÄRM 28

E RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN 29

F VERFAHRENSVERMERKE 30

G BEGRÜNDUNG 32

H UMWELTBERICHT 43

I ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 55

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)

1.1 Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)

Tankstellen laut § 5 Abs. 2 Nr. 9 sowie die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Teilbereichen des Bebauungsplanes festgesetzt:

Z 1 A	0,6
Z 2 A	0,6
Z 5 A	0,6
Z 1 B	0,6
Z 2 B	0,6
Z 5 B	0,6
Z 3 A	1,0
Z 4 A	1,0
Z 7 A	1,0
Z 9 A	1,0
Z 3 B	1,0
Z 4 B	1,0
Z 9 B	1,0

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen der Garagen, der Stellplätze, der Nebenanlagen, der Zufahrten und der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

2.2 Geschossfläche (§§ 16, 17, 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Teilbereichen im Plangebiet festgesetzt:

Z 1 A	1,2
Z 2 A	1,2
Z 5 A	1,2
Z 1 B	1,2
Z 2 B	1,2
Z 5 B	1,2
Z 3 A	1,8
Z 4 A	1,8
Z 7 A	1,8
Z 9 A	1,8
Z 3 B	1,8
Z 4 B	1,8
Z 9 B	1,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhld.-Pf.)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plangebiet auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Für das Dorfgebiet wird die Firsthöhe festgesetzt.

Bezugspunkt: Alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Belags der angrenzenden öffentlichen Verkehrsanlage an der Straßenbegrenzungslinie, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum Abschluss der Dachhaut.
Bei Gebäuden innerhalb von Grundstücken mit ansteigendem oder fallendem Grundstücksniveau ist ebenfalls die zugeordnete öffentliche Verkehrsstraße Bezugspunkt.

Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die absolute Höhe - gemessen vom Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes.
Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt:

14,00 m

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Ausnahmen von der Art und Maß der baulichen Nutzung in Teilbereichen Z 2 A, Z 4 A, Z 2 B und Z 4 B (§ 31 Abs. 1 BauGB)

In den Teilbereichen des Bebauungsplanes
Z 2 A, Z 4 A, Z 2 B und Z 4 B
gilt:

Bei Baumaßnahmen können für große überbaubare Flächen Ausnahmen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen getroffen werden:

Wohnungen in Abhängigkeit von der überbaubaren Grundstücksfläche:
Im Ausnahme- und Einzelfall darf ab einer überbaubaren Grundfläche in den Teilbereichen Z 2 A, Z4 A, Z 2 B und Z 4 B von 300 m² ein Gebäude mit mehreren Wohnungen in der vorgeschriebenen Bauweise errichtet werden. Die Anzahl der Wohnungen wird in Abhängigkeit von der überbaubaren Fläche festgesetzt:

über 300 m² bis 400 m² max. 3 Wohnungen,
über 400 m² max. 4 Wohnungen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise, die geschlossene Bauweise und die offene Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise 1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Bei der abweichenden Bauweise 1 handelt es sich um eine Bauweise mit ein- oder beidseitigem Grenzanbau (fränkische Haus-Hof-Bauweise) und Straßenrandbebauung. Bei Bestandserhaltung ist die Grenzbebauung zu erhalten. Bei Neuerrichtung von Gebäuden ist wieder an der Seite des im Plan dargestellten Bestandes anzubauen.
Die abweichende Bauweise 1 gilt für die Teilbereiche
Z 1 A und Z 3 A
Z 1 B und Z 3 B.

Abweichende Bauweise 5 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Bei der abweichenden Bauweise 5 im Teilbereich Z 7 A handelt es sich um eine Bauweise mit einseitigem Grenzanbau. Bei Bestandserhaltung ist die der Seite des im Plan dargestellten Bestandes anzubauen.

Abweichende Bauweise 6 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Bei der abweichenden Bauweise 6 im Teilbereich Z 9 B handelt es sich um eine Bauweise mit beidseitigem Grenzanbau. Bei Bestandserhaltung ist die Grenzbebauung zu erhalten. Bei Neuerrichtung von Gebäuden ist wieder an den Seiten des im Plan dargestellten Bestandes anzubauen.

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Im Bebauungsplan ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
Die geschlossene Bauweise gilt für die Teilbereiche Z 2 A, Z 4 A, Z 2 B und Z 4 B.

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BNVO)
Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Diese gilt für
Z 5 A, Z 9 A und Z 5 B.

In Teilbereichen des Bebauungsplanes sind in
Z 1 A
Z 3 A
Z 7 A
Z 1 B
Z 3 B
Z 9 B
nur Einzelhäuser zulässig.

In Teilbereichen des Bebauungsplanes sind in
Z 2 A
Z 4 A
Z 5 A
Z 2 B
Z 4 B
Z 5 B
Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Teilbereich
Z 9 A
sind nur Hausgruppen zulässig.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

3.3 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Straßenrandbebauung ist über eine Baulinie festgesetzt. Davon kann z. B. für rechtwinklige Bebauung bei schräg angeschnittenen Grundstücksfronten abgewichen werden, wenn zumindest eine Gebäudeecke auf der Baulinie liegt. Die Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind von dieser Festsetzung befreit. Für sie gelten die Vorschriften der Festsetzung Nr. 4.

3.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäudeteile überschritten werden.

3.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, ab einer Grundfläche von 9 m², sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports, die von der öffentlichen Verkehrsstraße erschlossen werden, sind mindestens 5 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten.
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen festgesetzt:
- öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parken

6. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung sowie bei Errichtung von Straßen- und Parkplatzflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Im Rahmen der entsprechenden Objektplanung (Baugenehmigungsplanung) ist eine an die bestehenden Bodenverhältnisse, die Sickerfähigkeit, etc. angepasste Entwässerungsplanung von einem fachkundigen Büro zu erstellen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen
Rodungen von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen 1. März und 30. September verboten.

Grünordnerischen Festsetzungen
Der Bestand an heimischem Gehölz und Einzelbäumen ist zu erhalten. Abgänge sind mit heimischer und klimagerechter Bepflanzung gem. Pflanzliste zu ersetzen.
Nicht überbaubare Flächen als zusammenhängende Gärten sind zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit Abs. 5)

Nachrichtlich wird ein Teilbereich am nordwestlichen Rand im Plangebiet (nord-westlich der Gaustraße) als hangrutschgefährdeter Bereich ausgewiesen.

8. MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Anlagen sind auf den Dächern der Gebäude anzubringen. Unzulässig sind die Anlagen an Fassaden, Einfriedungen und nicht überbaubaren Flächen.

9. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

Als Flächen für die Wasserwirtschaft wird der Dorfgraben (Wassergraben) als Gewässer 3. Ordnung und die Schutzzone festgesetzt.

10. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Erhalten von Grün- und Freiflächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im nicht überbaubaren Bereich sind zusammenhängende Grün- und Freiflächen als Gärten zu erhalten.
Bei Neuanpflanzung und Ersatzpflanzung ist bei der Auswahl der möglichen Bepflanzungen die beigefügte Pflanzliste zu beachten.

Je 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Erhaltene Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar. Qualität der Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 20 cm (gemessen in 1 m Höhe).

10.2 Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch einheimische und standortgerechte Neupflanzungen entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen. Bei Neupflanzungen als Ersatz für zu erhaltende Einzelbäume ist eine Abweichung von dem zeichnerisch dargestellten Standort zulässig.
Ausnahmsweise kann von dem Erhalt von Baumgruppen abgewichen werden, wenn mindestens die gleiche Anzahl an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs neu gepflanzt wird und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB vermieden oder ausgeglichen werden.

10.3 Baumschutzmaßnahmen

Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTUNGSBEREICH A (GESTALTFESTSETZUNGEN)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform, Gestaltung, Material und Farbe

1.1.1 Dachform, Dachüberstand

Historische Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalme sind zu erhalten oder bei Sanierungsmaßnahmen wieder herzustellen.

Bei Neu-, An- und Umbauten sind nur Satteldächer ab 35° (alte Teilung) Dachneigung zulässig. Die Dächer sind symmetrisch und mit durchgehender Dachneigung (ausgenommen Mansarddächer) auszubilden. Als Abschluss von geschlossenen Häuserzeilen und bei Eckhäusern können als Ausnahme auch Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer zugelassen werden.

Dächer von zurückliegenden Gebäudeteilen, die nicht an öffentlichen Straßen liegen, können ausnahmsweise als Flachdach ausgeführt werden, wenn sie als Terrasse begehbar oder begrünt sind. Zulässig sind hier auch Pultdächer ab 12° Neigung.

Der Dachüberstand ist am Ortgang mit 20-50 cm, an der Traufe mit 20-80 cm einschließlich Regenrinne auszubilden.

1.1.2 Dachaufbauten, Dachgauben, Überstand, Material für Gauben

Dachaufbauten sind nur als Dachgauben auszuführen. Zulässig sind Spitzgiebel-, Walmdach- oder Schleppgauben. Die Gauben sind axial auf die Fenster des Gebäudes abzustimmen oder symmetrisch hierzu anzuordnen und dürfen die Fenstergrößen der Fassade nicht überschreiten.
Die Breite der Einzelgaube darf im Außenmaß bei Einzelgauben 1,50 m, bei Doppelgauben 2,00 m, nicht überschreiten.

Die Gauben müssen zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,50 m, zum Ortgang von mindestens 1,00 m, bei Grenzbebauung von 1,25 m einhalten. Die Höhe der Gauben, gemessen vom Dachaustritt bis Unterkante der Gauben Eindeckung darf maximal 1,40 m betragen. Die Summe der einzelnen Gauben darf 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.
Auf jeder Seite einer Dachfläche ist nur ein Zwerchhaus zulässig, das vom Ortgang und zu den Dachgauben einen Abstand von mindestens 1,50 m einhält und eine Breite von max. 3,50 m nicht überschreitet. Der First muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
Die Dächer der Gauben und Zwerchhäuser sind mit einem Dachüberstand von mindestens 0,20 m auszubilden.

Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,6 m haben. Die Dachneigung von Gauben darf geringer als die Dachneigung des Hauptdaches sein. Der Schnittpunkt von Schleppdachgauben mit dem Hauptdach soll mindestens 30 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Weiterhin ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig.

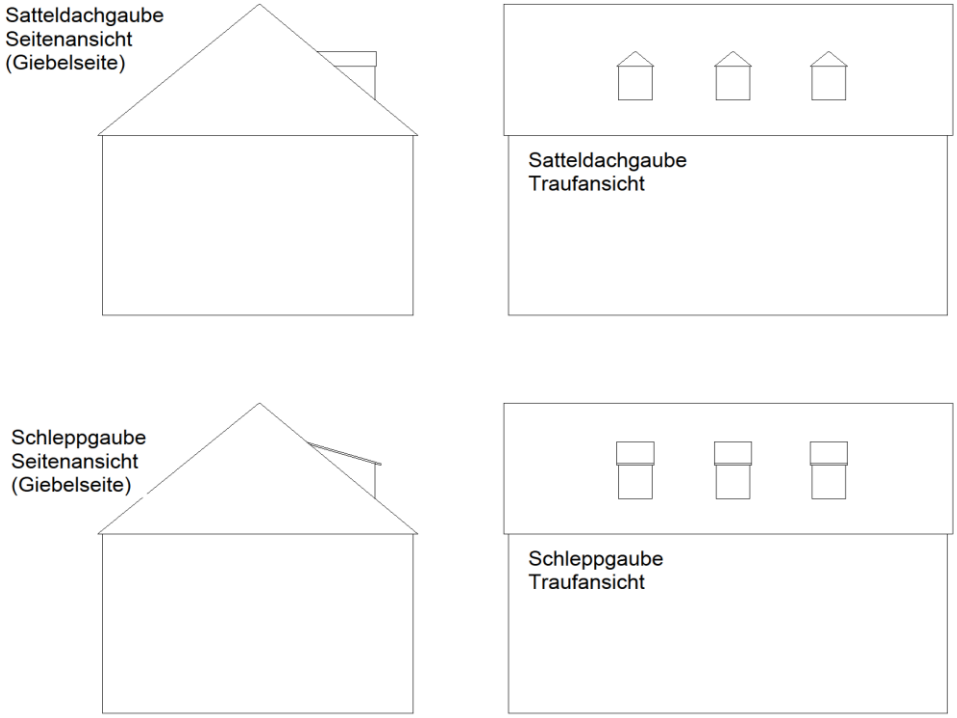


Abbildung: ***Satteldach- und Schleppgauben***
Quelle: ***Eigene Darstellung***

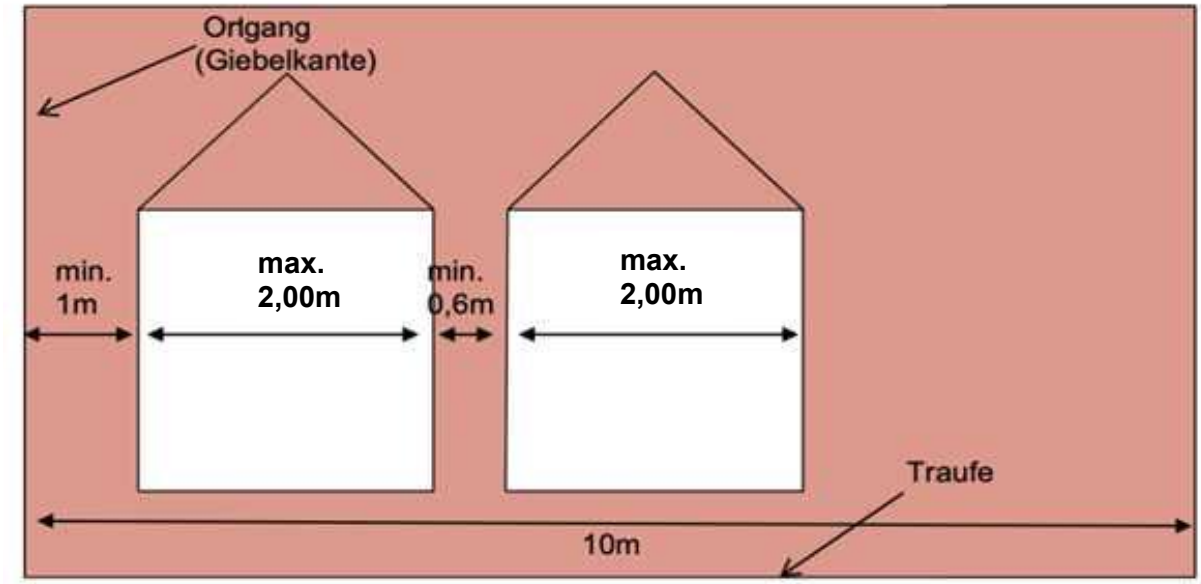


Abbildung: ***Einzuhaltende Gaubenabstände und Gaubengrößen (Doppelgaube)***
Quelle: ***Eigene Darstellung***

1.1.3 Dachdeckung, Dachmaterialien, Materialien für Dachgauben

Die Dachdeckung ist einheitlich mit unglasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in roter, rotbrauner oder lehmgelber Farbe herzustellen. Zulässig ist auch die Verwendung von Naturschiefer.
Für untergeordnete Gebäudeteile oder Nebengebäude, die von öffentlichen Straßen nicht einsehbar sind, können auch Stehfalzblecheindeckungen oder Naturschiefer Verwendung finden.
Dachrinnen und Fallrohre sind sichtbar und aus Metall (z.B. Zinkblech) auszuführen.

Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten können Kupferblechdeckungen zugelassen werden. Die Blecheindeckungen sollen aus glattem Stehfalzblech bestehen (in Abgrenzung zu gewellten Dacheindeckungen). Sonstige Blecheindeckungen und Eindeckungen aus Asbest- und Faserzementplatten sind auf allen Dächern nicht zulässig.

Gauben und Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenflächen sind farblich an die Dachdeckung anzugleichen. Zulässig sind auch verputzte Flächen entsprechend der Fassade, Verkleidungen aus vertikaler Holzschalung, Echtschiefer, und Kupfer- oder vorgewitterte Zinkbleche als Stegfalzbleche.

1.1.4 Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Dachterrassen, Vordächer

Dachflächenfenster
Dachflächenfenster auf der von der Straße aus einsehbaren Dachflächen sind mit einer maximalen Breite von 0,90 m und einer Mindestlänge von 1,00 zulässig. Die Farbe der Rahmenkonstruktion muss der Dachfarbe entsprechen. Die Summe der Dachflächenfenster darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dachflächenfenster müssen ein deutlich aufrecht rechteckiges Format aufweisen. Liegende Dachflächenfenster sind nur auf nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sichtbaren Dachflächen zulässig.

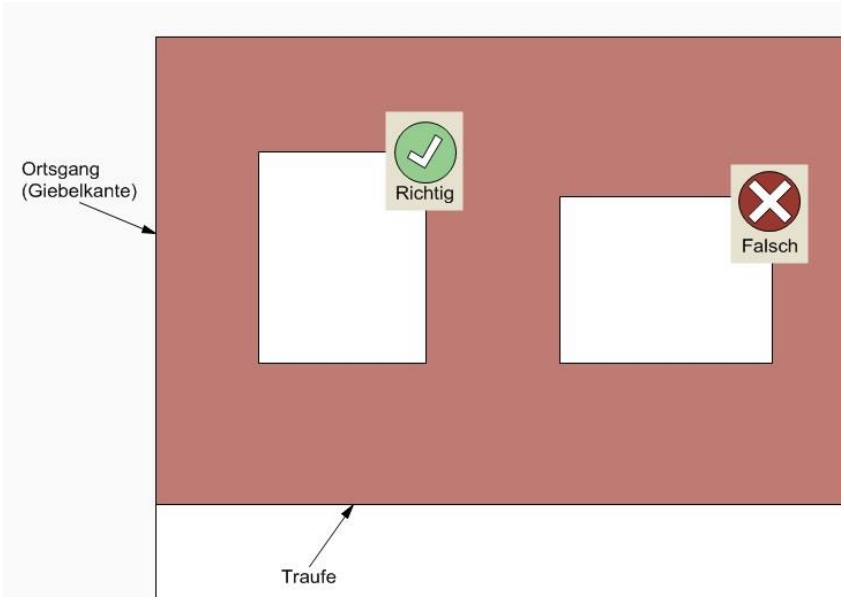


Abbildung: ***Zulässige Dachfenster***
Quelle: ***Eigene Darstellung***

Atelierfenster, Dacheinschnitte (Loggien) und Dachterrassen
Bei Gebäuden, die direkt an der Straße stehen, sind Atelierfenster, Dacheinschnitte (Loggien) und Dachterrassen nur der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig. Bei Atelierfenstern und Dacheinschnitten darf die Länge max. 1/3 der Dachbreite betragen. Die Gesamtbreite von Dachterrassen darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Traufe sowie mindestens 0,90 m zum First einzuhalten.
Bei Gebäuden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die über einen Abstand von min. 3,0 m zur Straße verfügen, sind Atelierfenster, Dacheinschnitte und Dachterrassen an allen Dachseiten zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite der Dacheinschnitte darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.

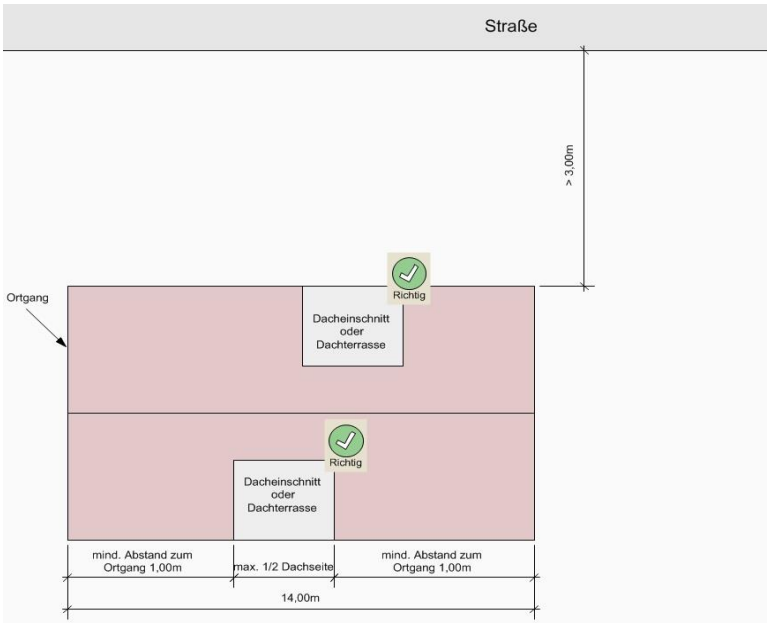


Abbildung: ***Zulässige Dacheinschnitte und Dachterrassen bei rückwärtig stehenden Gebäuden***
Quelle: ***Eigene Darstellung***

Vordächer
Vordächer sind nur als geneigte Dächer in Holzkonstruktion mit Ziegel- oder Schiefereindeckung bzw. als Glas-Stahl-Konstruktion auszuführen. Bei straßenbündiger Bauweise darf die Auskragung max. 50 cm betragen.

1.1.5 Solaranlagen
Solaranlagen müssen sich entsprechend dem historischen Charakter des Gebäudes und der Umgebung gestalterisch einordnen.

Als Anbringungsort sind vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Bereiche bei gleichem technischem Effekt zu bevorzugen. Solaranlagen sind gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.

Solaranlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Abstand von 0,5 m zum Ortgang zulässig. Bei denkmalgeschützter Bausubstanz hat eine Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen und eine denkmalpflegerische Genehmigung ist einzuholen.

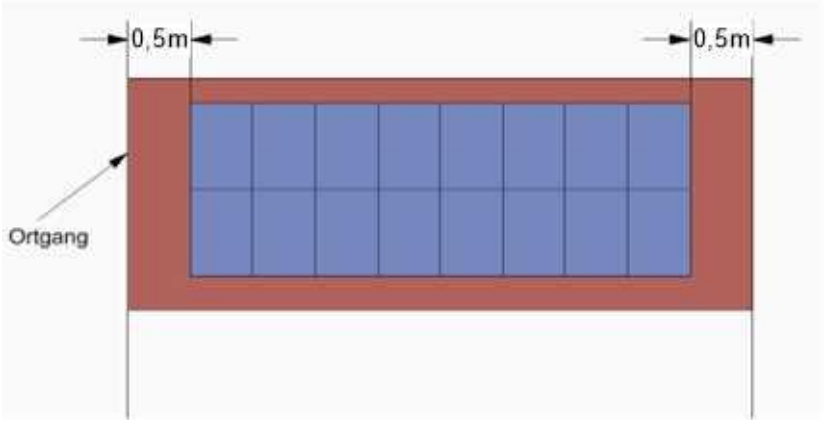
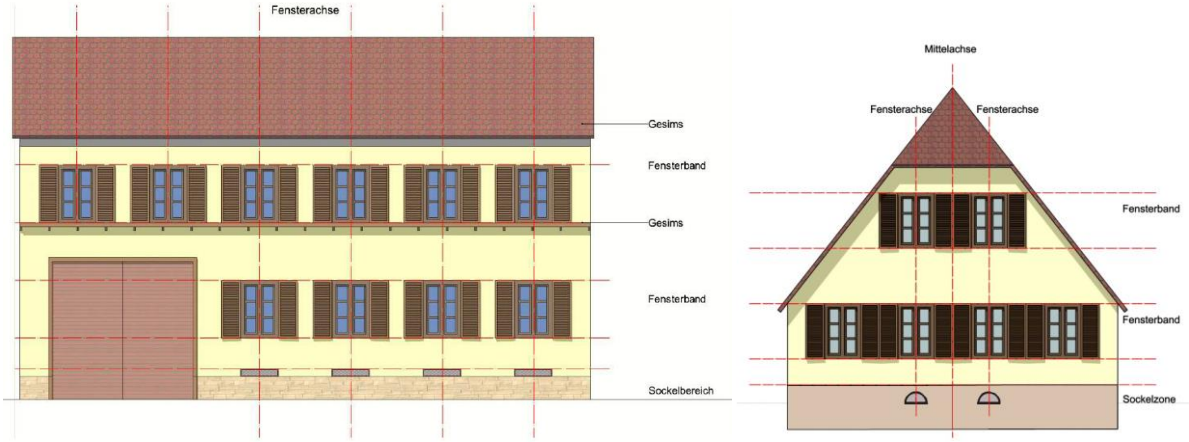


Abbildung: ***Anordnung von Solarpanelen auf dem Dach***
Quelle: ***Eigene Darstellung***

1.2 Fassadenstil, Struktur und Proportionen

Die gebäudeprägende Gliederung und Fassadengestaltung, insbesondere auch ihre Material- und Farbgebung, ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Dies gilt insbesondere für Fensterachsen, Horizontalgliederungen (Fensterbänder, Gesimse), bei traufständigen Gebäuden und einer zusätzlichen mittelachsensymmetrischen Gliederung bei giebelständigen Gebäuden.

Bei Renovierungen und Umbauten ist die historische Gliederung der Fassade zu erhalten oder nach Maßgabe dieser Satzung wiederherzustellen. Dies gilt auch für Schmuckelemente wie z.B. Gesimsbänder, Sandsteingewände, etc. Bei der Umnutzung von Nebengebäuden ist die Fassadengliederung an die Hauptgebäude anzupassen.



Abbildungen: ***Schema für trauf- und giebelständige Fassaden***
Quelle: ***Eigene Darstellung***

1.3 Fassadenöffnungen, Vorbauten und Verkleidungen, Außentreppen

Wandöffnungen müssen in vertikaler Linienführung einen axialen Bezug aufzeigen, wobei der Anteil an geschlossenen Wandflächen bei allen von der Straße aus einsehbaren Seiten mindestens 50% betragen muss.

Wandöffnungen müssen zu den Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Für den Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenstern und Toren bei direkt an der Straße liegenden oder weniger als 3,0 m von der Straße entfernten Gebäuden gilt:

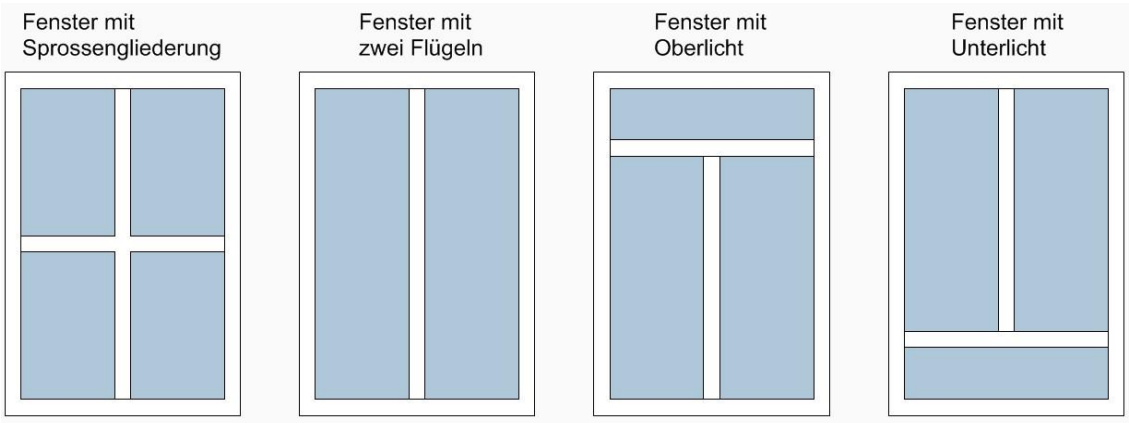


Abbildung: ***Fenstergliederungen***
Quelle: ***Eigene Darstellung***

Fenster, die an den zur Straße zugewandten Gebäudeseiten liegen, sind im stehenden Format auszuführen (z. B. 0,80 m Breite und 1,50 m Höhe). Die Fensterfläche muss mindestens 10 cm hinter die Fassade zurücktreten. Es sind Fenster mit einer

angemessenen Unterteilung durch Sprossen oder als zweiflügeliges Fenster oder als Variante mit Ober- oder Unterlicht herzustellen. Die Festsetzung gilt für die Fenster, deren Glasflächen die Größe von 1 m² überschreitet.

An der zur öffentlichen Straße zugewandten Hausfassade sind bodentiefe Fenster nicht zugelassen.
Für den Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenstern gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Bei Fachwerkhäusern sind Fenstergrößen und -teilungen auf die ursprünglichen Pfostenabstände abzustimmen.
- Die Verwendung von Glasbausteinen, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbar sind, ist unzulässig.
- Rollladeneinbauten mit sichtbar bleibenden Rollladenkästen sind bei Öffnungen mit Steingewänden und bei Fachwerk nicht zugelassen.

Hof- und Einfahrtstore sind aus Holz oder Holz-Stahl-Konstruktionen herzustellen, wobei die Gestaltung ortstypischen Vorbildern und der Fassadengestaltung anzupassen ist. Historisch wertvolle Tore und Torhäuser sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
Garagen- und Hoftore sind als Doppelflügeltore auszubilden. Zulässig sind auch mit Holz aufgedoppelte Kipp- und Schwingtore.

Treppen an Hauszugängen sind mit Blockstufen herzustellen. Als Material sind Sandstein, Basaltlava oder Betonwerkstein zu verwenden.

1.4 Fassadenmaterial und -farbgebung

Fassaden sind mit Backsteinmauerwerk, als Putzflächen, konstruktives Fachwerk mit Putzfeldern oder in Naturstein (Sand- oder Kalkstein, bruchrau gesägt oder handwerklich bearbeitet) auszubilden.
Putzflächen sind mit fein strukturiertem, richtungslos verriebenem Putz bis maximal 3 mm herzustellen.
Natursteinfassaden müssen regelmäßiges Sichtmauerwerk mit scharrierter, gebosster oder geschliffener Oberkante aufweisen.
Ortstypische Backsteinfassaden und Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten. Verputztes Sichtfachwerk kann bei Instandsetzungsmaßnahmen freigelegt werden, wenn seine Beschaffenheit die Freilegung rechtfertigt. Fachwerkimitationen in Form von vorgesetzten Bohlen, Brettern und Anstrich sind unzulässig.
Für alle Bauteile sind nur gedeckte oder abgetönte Farben aus der Erdfarbenskala zu verwenden. Grelle, glänzende Farben oder Volltonfarben sind nicht zugelassen.
Verputzanstriche sind mit Kalk- oder Mineralfarben durchzuführen. Dachrinnen und Regenfallrohre sind unbehandelt zu belassen oder farblich der Fassade anzupassen.

Farbgebung:
Die Farbtöne sind so auszuwählen, dass sie dem historischen Charakter der Umgebung entsprechen, ein passender Farbfächer wird empfohlen (Caparol Color Compact). Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben.

Sockel müssen in Sandstein oder einer verputzten Oberfläche ausgeführt werden. Gegenüber den darüber liegenden Wandflächen sind sie farblich abzusetzen.

Schalungen (Holz) sind nur bei rückwärtigen Gebäuden und Nebengebäuden (Schuppen) zulässig.

Für Fenster sind Sandsteingewände beziehungsweise bei Fachwerk die Holzrahmen mit Manschette zu erhalten.

Unzulässig sind an den Außenwänden Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten.

1.5 Balkone, Loggien, Galerien und Laubengänge

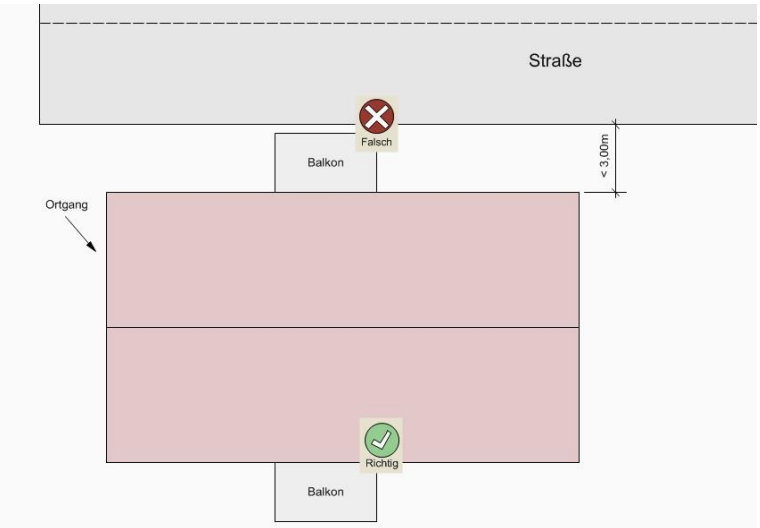


Abbildung: ***Zulässige Balkonanbringung an straßenständigen Gebäuden***
Quelle: ***Eigene Darstellung***

Straßenseitig angeordnete Balkone müssen sich in die Gliederung der Fassade einfügen und dürfen maximal 50 cm auskragen.

Geländer für Außentreppen und Brüstungen für Balkone sind als Eisen- oder Holzgeländer mit geraden senkrechten Stäben herzustellen.
Balkone, Loggien, Galerien und Laubengänge sind an der Straße zugewandten Seite der direkt an der Straße stehenden Gebäude und an Gebäuden, die weniger als 3,0m von der Straße entfernt sind, unzulässig.

1.6 Freileitungen und Antennen

Antennenanlagen auf Dächern sind so anzubringen, dass sie vom Straßenraum nicht sichtbar sind. Antennenkabel dürfen nicht an der Straßenfassade angebracht werden.

Satellitenschüsseln und Parabolantennen sind auf dem Dach in Dachfarben und an der Fassade in der entsprechenden Fassadenfarbe zu halten.

1.7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind wie folgt auszuführen:

- Indirekt beleuchtete Schriften und Zeichen,
- auf den Putz gemalte oder als Sgraffito aufgebrachte Schriften,
- ausgeschnittene Einzelbuchstaben oder aus Einzelbuchstaben bestehende Schriftzüge,
- Ausleger und Stechschilder, die handwerklich und künstlerisch gestaltet sind.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich nach Umfang, Anordnung, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen; sie dürfen Gesimse und Gliederungen der Fassaden sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken. Bandartige Werbung auf der Fassade ist nur mit unbeleuchteten Einzelbuchstaben zulässig.
Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben, in Kunststoff, selbstleuchtende Transparente, Leuchtreklamen mit Intervallschaltung und Schilder aus reflektierenden Materialien.
Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5,00 m über Gelände.
Diese Zone darf im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden.
Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhe 0,5 m und in ihrer horizontalen Abwicklung 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten; dies gilt auch für die Gesamtabwicklung mehrerer Anlagen. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern, Vordächern, Vorbauten, Türen, Toren, Einfriedungen und Stützmauern ist nicht gestattet.

Werbezeichen als Ausleger dürfen 1,00 m in der Höhe und in der Breite nicht überschreiten.
Vorhandene handwerklich gestaltete, traditionelle Stechschilder und Ausleger sind zu erhalten.
Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufensterscheiben befestigt werden und dabei mehr als 25 % der Schaufensterfläche einnehmen.

Werbeanlagen sind an Fassaden zulässig. Dabei sind Werbeanlagen ab einer Größe von 1 m² Fläche genehmigungspflichtig.
Unzulässig sind:

- Mehr als zwei Werbeanlagen für einen Betrieb
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht

1.8 Einfriedungen

Die vorhandenen Einfriedungen mit Natursteinmauern aus Kalk- oder Sandstein sind zu erhalten oder wieder herzustellen.
Die Grundstücke sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin einzufrieden, dies gilt auch für Lagerplätze und Gärten.
Einfriedungen sind aus Mauern, Holzzäunen oder Hecken herzustellen. Schmiedeeiserne Zäune sind zulässig, wenn sie dem Baustil des Gebäudes entsprechen und sich in die Umgebung einfügen.
Einfriedungsmauern sind mit Kalkbruchsteinen, Sandstein, nichtglasiertem Klinkermauerwerk oder Verputz herzustellen und farblich an die Hausfassade anzupassen.
Holzzäune sind als senkrechte Lattenzäune auszubilden. Bei Einfriedungen mit

Sockelmauern dürfen diese eine Höhe von 0,50 m gegenüber dem Bürgersteig nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Einfriedungen muss bei aufgesetztem Zaun mindestens 1,00 m betragen und darf folgende Höhen nicht überschreiten:
- 3,00 m bei Einfriedungen mit integriertem Hoftor,
- 4,00 m zzgl. Dachkonstruktion bei überdachtem Hoftor,
- 1,50 m bei sonstigen Einfriedungen.

Einfriedungen müssen wie folgt ausgeführt werden:

- Einfriedungen dürfen nur als Holz-Staketenzaun, Holz-Lattenzaun mit Senkrechtverlattung oder als Maschendrahtzaun aus verzinktem Material, bzw. mit grüner Kunststoffummantelung ausgeführt werden. Trockenmauern mit Kleintierdurchlässen und schmiedeeiserne Lösungen, sowie Stabgitterzäune sind ebenfalls zulässig.
- Gabionen und Kunststoffzäune sind direkt an der Straßenfront unzulässig.
- Bei Gitterzäunen (Stabgitter etc.) sind Kunststofffolien nicht zulässig.
- Die Höhe der seitlichen Einfriedungen bei abweichender Bauweise darf 2,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen gegenüber der Straße sind als hohe Mauern aus Sicht-Natursandsteinmauern oder verputzte Mauern bis 2,0 Meter Höhe zulässig.

1.9 Kies- und Schotterflächen

Die Gestaltung der Gärten mit Materialien wie z. B. Schotter und Kies ist unzulässig.

1.10 Container und Containeranlagen

Das Aufstellen von Containern und Containeranlagen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTUNGSBEREICH B (GESTALTFESTSETZUNGEN)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

1.1 Dachform, Gestaltung, Material und Farbe

Historische Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalme sind zu erhalten oder bei Sanierungsmaßnahmen wieder herzustellen.

Bei Neu-, An- und Umbauten sind nur Satteldächer ab 35° (alte Teilung) Dachneigung zulässig. Die Dächer sind symmetrisch und mit durchgehender Dachneigung (ausgenommen Mansarddächer) auszubilden. Als Abschluss von geschlossenen Häuserzeilen und bei Eckhäusern können als Ausnahme auch Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer zugelassen werden.

Dächer von zurückliegenden Gebäudeteilen, die nicht an öffentlichen Straßen liegen, können ausnahmsweise als Flachdach ausgeführt werden, wenn sie als Terrasse begehbar oder begrünt sind. Zulässig sind hier auch Pultdächer ab 12° Neigung.

Die Dachdeckung ist einheitlich mit unglasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in roter, rotbrauner oder lehmgelber Farbe herzustellen. Zulässig ist auch die Verwendung von Naturschiefer.
Für untergeordnete Gebäudeteile oder Nebengebäude, die von öffentlichen Straßen nicht einsehbar sind, können auch Stehfalzblecheindeckungen oder Naturschiefer Verwendung finden.
Dachrinnen und Fallrohre sind sichtbar und aus Metall (z.B. Zinkblech) auszuführen.

Bei Gebäuden, die direkt an der Straße stehen, sind Dacheinschnitte und Dachterrassen nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 5,0 m betragen. Die Gesamtbreite des Dacheinschnittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.
Bei Gebäuden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die über einen Abstand von min. 3,0 m zur Straße verfügen, sind Dacheinschnitte und Dachterrassen an allen Seiten zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen.

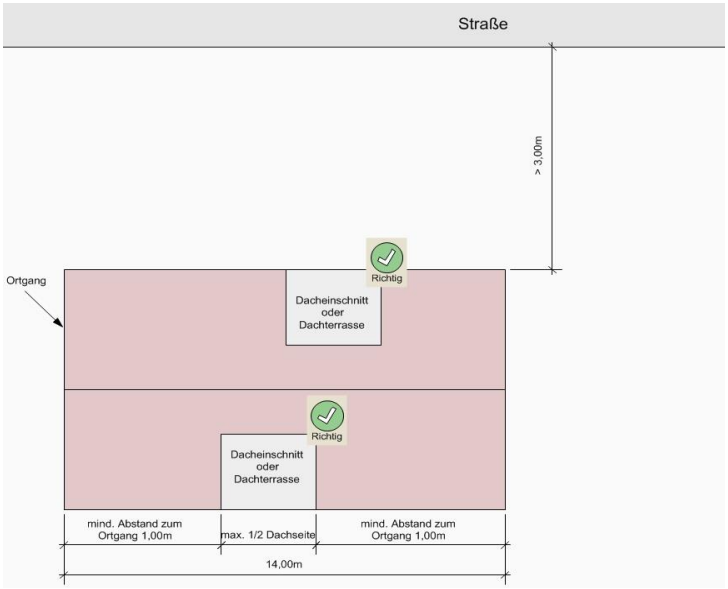


Abbildung: ***Zulässige Dacheinschnitte und Dachterrassen bei rückwärtig stehenden Gebäuden***
Quelle: ***Eigene Darstellung***

Vordächer sind nur als geneigte Dächer in Holzkonstruktion mit Ziegel- oder Schiefereindeckung bzw. als Glas-Stahl-Konstruktion auszuführen. Bei straßenbündiger Bauweise darf die Auskragung max. 50 cm betragen.

Solaranlagen müssen sich entsprechend dem historischen Charakter des Gebäudes und der Umgebung gestalterisch einordnen.

Als Anbringungsort sind vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Bereiche bei gleichem technischem Effekt zu bevorzugen. Solaranlagen sind gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.

Solaranlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Abstand von 0,5 m zum Ortgang zulässig. Bei denkmalgeschützter Bausubstanz hat eine Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen.

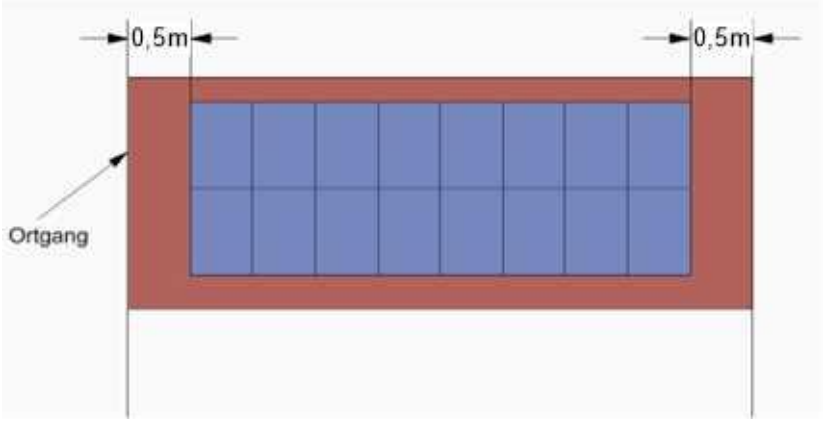


Abbildung: ***Anordnung von Solarpanelen auf dem Dach***
Quelle: ***Eigene Darstellung***

1.2 Fassadenmaterial und -farbgebung

Fassaden sind mit Backsteinmauerwerk, als Putzflächen, konstruktives Fachwerk mit Putzfeldern oder in Naturstein (Sand- oder Kalkstein, bruchrau gesägt oder handwerklich bearbeitet) auszubilden.
Putzflächen sind mit fein strukturiertem, richtungslos verriebenem Putz bis maximal 3 mm herzustellen, es sei denn, dass Wände und Sockel regelmäßiges Sichtmauerwerk mit scharrierter oder geschliffener Oberkante aufweisen.
Ortstypische Backsteinfassaden und Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten. Verputztes Sichtfachwerk kann bei Instandsetzungsmaßnahmen freigelegt werden, wenn seine Beschaffenheit die Freilegung rechtfertigt. Fachwerkimitationen in Form von vorgesetzten Bohlen, Brettern und Anstrich sind unzulässig.
Für Nebengebäude (z.B. Schuppen) sind Fassaden mit einer Holzschalung zulässig.
Für alle Bauteile sind nur gedeckte oder abgetönte Farben aus der Erdfarbenskala, zugelassen. Ausgeschlossen sind grelle, glänzende Farben oder Volltonfarben.
Verputzanstriche sind mit Kalk- oder Mineralfarben durchzuführen. Dachrinnen und Regenfallrohre sind unbehandelt zu belassen oder farblich der Fassade anzupassen.

Farbgebung:
Die Farbtöne sind so auszuwählen, dass sie dem historischen Charakter der Umgebung entsprechen, ein passender Farbfächer wird empfohlen (Caparol Color Compact). Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben.

Sockel müssen in Sandstein oder einer verputzten Oberfläche ausgeführt werden. Gegenüber den darüber liegenden Wandflächen sind sie farblich abzusetzen.

Für Fenster sind Sandsteingewände, beziehungsweise bei Fachwerk die Holzrahmen mit Manschette zu erhalten.

Unzulässig sind an den Außenwänden Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten.

1.3 Einfriedungen

Die vorhandenen Einfriedungen mit Natursteinmauern aus Kalk- oder Sandstein sind zu erhalten oder wieder herzustellen.
Die Grundstücke sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin einzufrieden, dies gilt auch für Lagerplätze und Gärten.
Einfriedungen sind aus Mauern, Holzzäunen oder Hecken herzustellen. Schmiedeeiserne Zäune sind zulässig, wenn sie dem Baustil des Gebäudes entsprechen und sich in die Umgebung einfügen.
Einfriedungsmauern sind mit Kalkbruchsteinen, Sandstein, nichtglasiertem Klinkermauerwerk oder Verputz herzustellen und farblich an die Hausfassade anzupassen.
Holzzäune sind als senkrechte Lattenzäune auszubilden. Bei Einfriedungen mit Sockelmauern dürfen diese eine Höhe von 0,50 m gegenüber dem Bürgersteig nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Einfriedungen muss bei aufgesetztem Zaun mindestens 1,00 m betragen und darf folgende Höhen nicht überschreiten:
- 3,00 m bei Einfriedungen mit integriertem Hoftor,
- 4,00 m zzgl. Dachkonstruktion bei überdachtem Hoftor,
- 1,50 m bei sonstigen Einfriedungen.

Einfriedungen müssen wie folgt ausgeführt werden:

- Einfriedungen dürfen nur als Holz-Staketenzaun, Holz-Lattenzaun mit Senkrechtverlattung oder als Maschendrahtzaun aus verzinktem Material, bzw. mit grüner Kunststoffummantelung ausgeführt werden. Trockenmauern mit Kleintierdurchlässen und schmiedeeiserne Lösungen, sowie Stabgitterzäune sind ebenfalls zulässig.
- Gabionen und Kunststoffzäune sind direkt an der Straßenfront unzulässig.
- Bei Gitterzäunen (Stabgitter etc.) sind Kunststofffolien nicht zulässig.
- Die Höhe der seitlichen Einfriedungen bei abweichender Bauweise darf 2,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen gegenüber der Straße sind als hohe Mauern aus Sicht-Natursandsteinmauern oder verputzte Mauern bis 2,0 Meter Höhe zulässig.

1.4 Kies- und Schotterflächen

Die Gestaltung der Gärten mit Materialien wie z. B. Schotter und Kies ist unzulässig.

1.5 Container und Anlagen in Container-Bauweise

Das Aufstellen von Containern und Containeranlagen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE GEM. STELLPLATZSATZUNG (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Bezüglich der Stellplätze gilt die jeweils rechtskräftige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO und wird in den Bebauungsplan übernommen.

C PFLANZLISTE

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung.

Bäume:

Walnuss	Juglans regia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Magnolien	Magnolia
Mandel	Prunus in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weiß-/Rotdorn	Crataegus in Sorten
Zierapfel	Malus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten

Heimische Gehölze:

Feldahorn	Acer campestre (als Heister)
Hainbuche	Carpinus betulus (als Heister)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Ziersträucher:

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleja davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.
* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig
Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

D HINWEISE

1. DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine archäologische Fundstelle verzeichnet. 1975 fand sich in der Gaustraße Nr. 52 eine Trichtergrube mit eisenzeitlichen Keramikfragmenten (Mommenheim Nr.10). Da nur ein Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Denkmale bekannt ist, sind bei Funden besonders zu beachten:
Archäologische Funde sollen unverzüglich gemeldet werden, die Fundstelle unverändert belassen und Gegenstände vor Verlust gesichert werden. Bei Vergabe von Erdarbeiten sollen ausführende Firmen veranlasst werden, ihren Baubeginn rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege zwecks Überwachung mitzuteilen.

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten für Aushub-, Gründungs- und Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege Mainz zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund zu melden, die Fundstelle möglichst unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Es besteht für Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Erdarbeiten sind bei der Landesarchäologie mindestens vier Wochen vorher schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen:
   GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29,
   55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de
5. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, 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.

2. DENKMALPFLEGE - PRAKTISCHE DENKMALPFLEGE

Im angrenzenden Nachbarbereich dieses Bebauungsplanes (Bebauungspläne, Kirche und Kirchhof usw.) befinden sich mehrere Kulturdenkmäler. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.
Gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG besteht Genehmigungspflicht durch die Denkmalpflege. Danach müssen Details im Maßnahmenverlauf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt werden.
Bei ausgewiesenen Kulturdenkmälern können die Vorgaben der Denkmalpflege von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen. Hier gelten die Bestimmungen und Vorgaben der Denkmalpflege.

3. DÜNGE- UND SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNGSMITTEL

Um einen Eintrag von Schad- und Nährstoffen in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen bei der Freiflächenpflege auf den Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel zu verzichten.

4. BODENSCHUTZ

4.1 BODENSCHUTZ ALLGEMEIN:

Das Plangebiet ist nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Trotzdem können bisher nicht bekannte Bodenbelastungen, Bodenveränderungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen und Altablagerungen vorhanden sein. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Anzeige-Verpflichtung, bei entsprechenden Anhaltspunkten für o.g. Tatbestände und die Mitteilungspflicht gegenüber der SGD.

4.2 SCHUTZ DES OBER- UND MUTTERBODENS

Der Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschieben, zwischenzulagern, vor Verdichtung und Kontamination zu schützen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.
Projektbezogene Baugrundgutachten werden nach DIN 4020 empfohlen.

4.3 HANGRUTSCHUNGSGEBIET

Im Nordwesten des Geltungsbereichs und im angrenzenden Außenbereich wird ein Hangrutschungsgebiet vermutet. Eingriffe in den Untergrund wie z.B. die Errichtung von Brunnen oder Erdwärmesonden bzw. die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über unterirdische Versickerungsanlagen sind voraussichtlich nicht zulassungsfähig.

5. STRASSENAUFBRUCH / ABFALLENTSORGUNG

Bei Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.
Nicht wieder verwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer „Erdmaterialbörse“ wird hingewiesen.

6. GRUNDWASSER / TRINKWASSERVERSORGUNG /LÖSCHWASSER

Eingriffe in den Wasserhaushalt sind einzuschränken.
Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sind Eingriffe in den Wasserhaushalt auf das mindeste zu beschränken. Das anfallende Niederschlagswasser soll am Anfallsort verbleiben zur Versickerung, sofern keine Altablagerungen betroffen sind und die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind, um somit zur Grundwasserneubildung beizutragen.

Bei Bauphasen von Baumaßnahmen und bei starken Niederschlägen kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden, für diese ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Falls Niederschlagswasser im Haushalt verwendet werden soll, sind beim Installieren die Technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001, zu beachten.
Sämtliche Leitungen und Zapfstellen sind entsprechend zu kennzeichnen, beispielsweise mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“. Außerdem sind das zuständige Wasserversorgungsunternehmen und das Gesundheitsamt zu unterrichten. Verbindungen zum öffentlichen Netz sind verboten.

- Zur Dacheindeckung dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden.
- Bei Brauchwassernutzung ist das entstehende Abwasser der öffentlichen Abwasseranlage zuzuführen, die Planung der Brauchwasseranlage ist im Detail mit der ZAR

(Zweckverband Abwasser Rheinhessen) abzustimmen und geeichte Zwischenzähler einzubauen.
- Auf Leitungstrassen der Wasserversorgung dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Durch Baumwurzeln besteht ein Gefahrenpotential für die Transportleitungen. Das Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) - "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" Februar 21013 - ist zu beachten.
- Die erforderliche Löschwasserversorgung kann mit einer Wassermenge von 48 Kubikmeter über 2 Stunden bereitgestellt werden. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 soll der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt umfassen und der Netzdruck soll nicht unter 1,5 bar abfallen.

7. ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT

7.1 ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT - GEWÄSSER/HOCHWASSERSCHUTZ

Der "Dorfgraben" ist ein Gewässer III. Ordnung. Nach Wasserhaushaltsgesetz § 6 besteht die Verpflichtung zur naturnahen Gestaltung und der Entwicklung der Gewässer. Es sind strukturelle Aufwertungen anzustreben, um die ökologische Funktion zu verbessern.
Anlagen, die weniger als 10 m Abstand von der Uferlinie errichtet werden, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.
Keller in der Nachbarschaft des Gewässers sind wasserdicht auszuführen.
Die aktuellen Hinweiskarten "Starkregenmodul - Karte 5" für Sturzflutgefährdung und "Starkregenereignis" sind bei der Objektplanung zu beachten. Unter dem Link:
https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/
können die neuen Sturzflutgefahrenkarten für den betreffenden Bereich eingesehen werden.
Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und –dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex.

7.2 ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT - STRASSENENTWÄSSERUNG K 38

Dem Straßenentwässerungssystem der Kreisstraße K 38 dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.
Dem betroffenen Baulastträger dürfen aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen.

8. NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG

Niederschlagswassereinleitungen in den Untergrund sowie in den Graben bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu beantragen.
Das Entwässerungskonzept ist mit dem Zweckverband Abwasser Rheinhessen abzustimmen und wird in der Einleitgenehmigung festgelegt.

9. REGENERATIVE ENERGIEN - ERDWÄRME GEOLOGIEDATENGESETZ

Für den Einsatz regenerativer Energien, wie die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), muss ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.
Sofern Bohrungen > 100 m beabsichtigt werden, sind aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb eines von der Bundesgesellschaft für Endlagerung identifizierten Gebietes nach § 13 Abs. 2 S. 1 StandAG (hier: kristallines Gebiet) entsprechende Unterlagen und Gutachten für die Prüfung nach § 21 Abs. 2 StandAG vom Antragsteller im Rahmen des wasserrechtlichen

Erlaubnisverfahrens vorzulegen. Eine Bewertung der Gesteinsformationen nach § 21 Abs. 2 Satz 1 StandAG ist notwendig.
Nach Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht der Anzeige von Untersuchungen und Bohrungen z.B. für Erdthermie, Wärmepumpe gegenüber dem Landesamt für Geologie und Erdbau spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn. Außerdem sind die Untersuchungsergebnisse dem Landesamt unter
https://geoldg.lgb-rlp.de
zur Verfügung zu stellen.

10. ARTENSCHUTZ

10.1 Bauliche Aktivitäten:

Nach § 44 Bundesnaturschutz (BNatSchG) ist zu untersuchen und anzuzeigen, ob durch geplante bauliche Aktivitäten eine Beeinträchtigung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten vorliegt. Die zu beachtenden Vorgaben und Erfordernisse des besonderen Artenschutzes sind zwingend einzuhalten. Vor der Realisierung von Maßnahmen sind die entsprechenden Artenschutzuntersuchungen (Untersuchungen zum Artenschutz, Habitaten und Artenvorkommen) durch geeignete qualifizierte Personen (Biologe/Biologin) vorzunehmen und bei entsprechendem Bedarf vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen

10.1.1 Zeitliche Regelung für streng geschützte Arten und europäischer Vogelarten

Gemäß § 44 BNatSchG sind Rodungsarbeiten, Rückschnitte bei Gehölzen und bauliche Aktivitäten zwischen 1. März und 30. September verboten, um eine Beeinträchtigung brütender Vögel und geschützter Tiere durch Baumaßnahmen zu verhindern.

Rückbauarbeiten an Gebäuden sind nur zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar erlaubt. Die Gebäude müssen vorher auf ihre Eignung für Fledermäuse kontrolliert werden. Bei einer Eignung dürfen die entsprechenden Gebäude erst ab dem 1. Oktober zurückgebaut werden.

10.2 Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatz mit Fledermäusen und Vögeln

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes von Fledermäusen sowie zur Ermittlung von CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind abzureißende oder zu sanierende Gebäude sowie zu rodende Gehölze vor der Durchführung des Eingriffs auf Eignung für Fledermäuse und Vögeln zu kontrollieren. Bei einer Eignung sind weitere Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

10.2.1. Zeitliche Regelung für Abrissarbeiten (Fledermäuse)

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes von Fledermäusen sind Abrissarbeiten der für Fledermäuse geeigneten Gebäude nur zwischen 1. Oktober und 28. / 29.02 durchzuführen.

10.2.2 Rodungen von Gehölzen (Fledermäuse)

Rodungsarbeiten sind von 1. März bis 30. September gem. § 44 BNatSchG verboten. Potenzielle Quartierbäume dürfen erst nach Kontrolle zwischen dem 1. Oktober und 28. / 29. Februar und nach der Aktivitätszeit der Fledermäuse gerodet werden, wenn Winterquartiere nicht zu erwarten sind.

10.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

Bei den Maßnahmen handelt es sich um zwingend zu beachtende Vorgaben und Erfordernisse des besonderen Artenschutzes.
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen, bevor es durch die Realisierung des Vorhabens zur Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten kommt, um ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu verhindern.
Entsprechende Untersuchungen zum Artenschutz, Habitaten und Artenvorkommen sind durch qualifizierte Personen (Biologe/Biologin) durchzuführen.
Ergeben die Untersuchungen Lebensräume oder Schlafplätze und Winterquartiere für Fledermäuse, sind die entsprechenden vorgezogenen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.
Bei geeigneter Habitateignung von Gehölzen oder Gebäuden sind die beschriebenen Schutzmaßnahmen, insbesondere das Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen, im Vorfeld der einzelnen Bauvorhaben umzusetzen. Der Unteren Naturschutzbehörde sind die entsprechenden Nachweise vorzulegen. Die entsprechenden Daten für Fledermäuse sind bereitzustellen.

10.3.1 Aufhängen von Fledermauskästen

Sollten bei den Gebäuden- und Gehölzkontrollen potenzielle Strukturen für Fledermausquartiere festgestellt werden, sind diese im Falle eines Verlustes zu ersetzen. Für den Verlust eines potenziellen Fledermausquartiers sind mindestens 5 geeignete Quartierkästen für baumhöhlenbewohnende bzw. gebäudebewohnende Fledermäuse an geeigneter Stelle anzubringen. Die Kästen sollten mindestens in einer Höhe von ca. 2-3 m und an einer störungsarmen Stelle (keine Beleuchtung) angebracht werden. Der Aus- und Einflug muss gewährleistet sein, die Kästen dürfen nicht in Richtung einer Straße angebracht werden. Geeignet sind z. B. Kästen der Firma Schwegler.

10.3.2 Aufhängen von Nistkästen

Je verloren gegangener Brutstätte von wertgebenden Arten (Rote Liste, Vorwarnliste, streng geschützte Arten) sind 5 künstliche Nisthilfen aufzuhängen; die Art der Nisthilfe richtet sich nach der Art, welche in der verlorenen Brutstätte genistet hat. Je nach betroffener Art sind beispielsweise folgende Nistkästen zu wählen: Dohle (Schwegler Dohlennisthöhle 2 cm oder Haussperlings (Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP, Nisthöhle 1 B (Durchmesser 32 mm), 1 MR Meisenresidenz)).

11. EWR - STROM - WASSER - GAS

Im Planungs-/Baubereich sind Versorgungsanlagen der Versorgungsbetriebe vorhanden, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.
Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.
Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen. Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

Für bestehende Versorgungsleitungen besteht die Verpflichtung zur Einholung und Erkundung der Lage von bestehenden Leitungen und die Einhaltung von Sicherheitsabständen für die jeweiligen Versorgungsleitungen sowie weitergehende Regelungen.

Auskunft ist einzuholen über die Mail-Adresse: leitungsauskunft@ewr-netz.de

12. TELEKOM

Die Telekom gibt Planauskunft über Bestandsleitungen. Außerdem ist bzgl. Baumpflanzungen das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.
Die Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar. Bei Planungsänderungen ist die Telekom zu informieren und zu beteiligen.

13. FLUGLÄRM

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs des Frankfurter Flughafens.
Das Gebiet ist von an- und abfliegendem Flugverkehr betroffen, da im Umkreis von fünf Kilometern Radarführungsstrecken verlaufen. Hierbei bestehen teilweise erhebliche Belästigungen in Abhängigkeit von mehreren Faktoren wie Tageszeit, Wetterlage, Reisesaison, Flughöhe usw. Hinsichtlich der Schutzbedürfigkeit: Im Dorfgebiet gibt es allerdings keine Rechtsvorschrift für Flugverkehrsimmissionen.

ERSETZEN DER BISHERIGEN GESTALTUNGS- UND ERHALTUNGSSATZUNG

Mit gesetzlicher Wirksamkeit des Bebauungsplanes durch Inkrafttreten als Satzung wird die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Mommenheim vom 17.01.2017, in Kraft getreten 19.01.2017, außer Kraft gesetzt.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 89 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 87 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

E RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl S.159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S.365)

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

F VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat Mommenheim hat in seiner Sitzung am 13.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufzustellen.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
Der Ortsgemeinderat Mommenheim hat am 07.12.2023 dem Planentwurf zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom 29.02.2024 bis einschließlich 31.03.2024 öffentlich aus.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am 21.02.2024 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am 31.03.2024.

4. Abwägung der Stellungnahmen
Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 in der Sitzung am 20.06.2024 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
Der Ortsgemeinderat Mommenheim hat am 20.06.2024 dem Planentwurf zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom 23.09.2024 bis einschließlich 25.10.2024 öffentlich aus.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.09.2024 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am 11.11.2024.

7. Beschluss zum Verfahrenswechsel von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zu einem Bebauungsplan im Regelverfahren und Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens
Der Gemeinderat beschließt einen Verfahrenswechsel von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (13a BauGB) zu einem Bebauungsplan im Regelverfahren und Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens nach §§ 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 30 (1) BauGB.
Das Verfahren wird entsprechend der Regelung fortgeführt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am XX.XX.2025 darüber beraten und die Fortsetzung des Verfahrens beschlossen.
Die bisherigen öffentlichen Auslegungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die bisherigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden nach dem Verfahrenswechsel als frühzeitige Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB betrachtet.

8. Abwägung der Stellungnahmen
Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 und 8, § 3 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 (Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) BauGB in der Sitzung am XX.XX.2025 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
Der Ortsgemeinderat Mommenheim hat am XX.XX.2025 dem Planentwurf zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom XX.XX.2025 bis einschließlich XX.XX.2025 öffentlich aus.

10. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am XX.XX.2025 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am XX.XX.2025.

11. Abwägung der Stellungnahmen
Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 und 8, § 3 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 (Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) BauGB in der Sitzung am XX.XX.2025 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

12. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat in seiner Sitzung am XX.XX.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

13. Ausfertigung
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderats Mommenheim überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mommenheim, den _____ _____
Ortsbürgermeister

14. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Mommenheim, den _____ _____
Ortsbürgermeister

G BEGRÜNDUNG

gem. § 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES 33

1.1 Aufstellungsbeschluss 33

1.2 Topografie 33

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 33

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG 34

2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB) 34

2.2 Ziele und Zwecke der Planung 35

2.3 Verfahren 36

3. BEBAUUNGSPLAN 36

3.1 Geplante Bebauung 36

3.2 Immissionen, Emissionen 37

3.3 Erschließung Verkehr 37

3.4 Versorgung und Entsorgung des Gebiets 37

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE 37

4.1 Art der baulichen Nutzung 37

4.2 Maß der baulichen Nutzung 38

4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten 39

4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 39

4.5 Stellung der baulichen Anlagen 40

4.6 Nebenanlagen 40

4.7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen 40

4.8 Oberflächenentwässerung 40

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 40

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gebiet mit Hangrutschgefährdung) 41

4.11 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien 41

4.12 Flächen für die Wasserwirtschaft 41

4.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 42

5. BODENORDENDE MASSNAHMEN 42

1. ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mommenheim hat gemäß § 2 Abs. 1, Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes “Dorfgebiet II - Gaustraße” am 13.09.2022 beschlossen.
Das Gebiet liegt zentral in der bebauten Ortslage Mommenheim und stellt entlang der Gaustraße den historischen nordwestlichen Ortskern dar. Von der Gaustraße zweigt im Südosten die St. Nazariusstraße ab und diese wird teilweise vom Bebauungsplan erfasst. Um in Gemeinderatssitzungen ein transparentes Verfahren und die Abwägungen mit Gemeinderatsmitgliedern durchführen zu können, hatte der Gemeinderat entschieden, den gesamten Ortskern und den unbeplanten Innenbereich in 6 Teilbereiche zu gliedern und dafür einzelne Bebauungsplanverfahren vorzunehmen. Der Bebauungsplan "Dorfgebiet II - Gaustraße" ist das zweite Teilgebiet im alten Ortskern.
Ursprünglich sollte das Verfahren als Vereinfachtes Verfahren / Verfahren der Innenentwicklung nach §§ 13 / 13 a BauBG durchgeführt werden, jedoch wechselte der Gemeinderat auf ein "Normalverfahren" nach §§ 2 und 3 BauGB, da im Zusammenhang der parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren für die benachbarten Bereiche des Ortskerns das ganze Verfahren als eine Einheit juristisch betrachtet werden muss, und somit die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §§ 13 / 13 a BauGB nicht mehr gegeben sind.

1.2 Topografie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein von Süd nach Nord leicht ansteigendes Gelände. Der Tiefpunkt liegt im südlichen Bereich am Rand des Plangebietes und wird durch den Wassergraben gebildet, der ab der St. Nazariusstraße als Dorfgraben weiterführt und der von West nach Ost das Plangebiet durchzieht.

Abbildung: Lage des Plangebiets
Quelle: https://de-de.topographic-map.com/maps/v6mz/Mommenheim/ (16.04.2025)

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischbaufläche dargestellt. Die bestehende Nutzung ist eine typische Gemengelage aus Landwirtschaft in Haupt- und Nebenerwerb, insbesondere Weinbau, Handel, Gewerbe und Dienstleistung sowie Wohnen. Die geplante Nutzung erfolgt als Dorfgebiet. Der Flächennutzungsplan dient als Grundlage des Bebauungsplanes und muss daher nicht geändert werden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan als Dorfgebiet entwickelt.

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und die Erhaltung der traditionellen Siedlungsstruktur, nämlich der „Haus-Hof-Scheunen-Struktur“, sichergestellt werden. Darüber hinaus werden besondere historische Gegebenheiten erfasst und es werden für eine Umnutzung zu Wohn-, Lager- und Dienstleistungszwecken Regelungen für eine städtebauliche Entwicklung getroffen. Über eine vorgeschaltete Strukturanalyse und einen Arbeitskreis zur Entwicklung eines städtebaulichen Modells wurde zunächst die für Rheinhessen typische Siedlungsstruktur - hier ein Straßendorf mit Straßenrandbebauung innerhalb eines Straßenrasters - herausgearbeitet. Weiterhin wurde die historische Baustruktur als Haus-Hof-Bebauung aufgezeigt. Dabei wurden die Parzellen üblicherweise mit einem giebelständigen Wohnhaus direkt an der Straße und einer seitlichen Grenzbebauung errichtet. Über eine seitliche Hofeinfahrt wurde der Hof und die rückwärtige Scheune erschlossen. Diese stand quer, überwiegend mit beidseitiger Grenzbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil. Dahinter befanden sich in der Regel die Nutzgärten, die einen grünen Innenbereich bzw. an den Ortsrändern den Ortsabschluss bildeten. Die Grundform variierte im Laufe der historischen Entwicklung durch eine Drehung des Haupt- und Wohngebäudes mit einer traufständigen Aufstellung (Traufe parallel zur Straße) mit seitlicher Hofeinfahrt oder sogar durch Überbauung der Hofeinfahrt. Im letzten Fall liegt dann ebenfalls eine beidseitige Grenzbebauung vor. Diese Haus-Hof-Scheunen-Bauweise charakterisiert die Siedlungs- und Baustruktur im Ortskern von Mommenheim. Zusätzlich liegt ein homogener, gleichwertiger, gut gestalteter historischer Ortskern im zentralen Bereich (Gaustraße, Rheinstraße) vor. Deshalb beschloss der Gemeinderat 2017 eine Gestaltungssatzung für den unbeplanten Innenbereich.

Aufgrund des Strukturwandels der letzten Jahrzehnte ergeben sich Unternutzungen, bis hin zu Leerständen in den ehemals landwirtschaftlichen Gehöften und eine Wandlung zu Wohnnutzung fand partiell statt, bis hin zu Abriss und Ersatzbau mit verdichteten Bauweisen wie Wohnblöcken oder Reihenhaus-Strukturen. Die bauliche Entwicklung im "unbeplanten Innenbereich" mit Projekten der Nachverdichtung aus den letzten 10 Jahren führte zu funktionalen Problemen im Hinblick auf die hochgradige bis vollständige Versiegelung von Grundstücken und auf die Stellplatzproblematik. Diese Problematik wirkt sich auf Kleinklima und Kleinökologie im Ortskern durch Verlust von Freiflächen mit Biodiversität, auf die Verkehrs- und Parksituation im öffentlichen Raum bei engen Ortsstraßen im Bestand sowie auf die Infrastruktur bzw. die Anforderungen zur Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und des Hochwasserschutzes (Oberflächenwasser-Ableitung) aus.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sollte auch die Gestaltungssatzung überarbeitet und in den Bebauungsplan integriert werden.

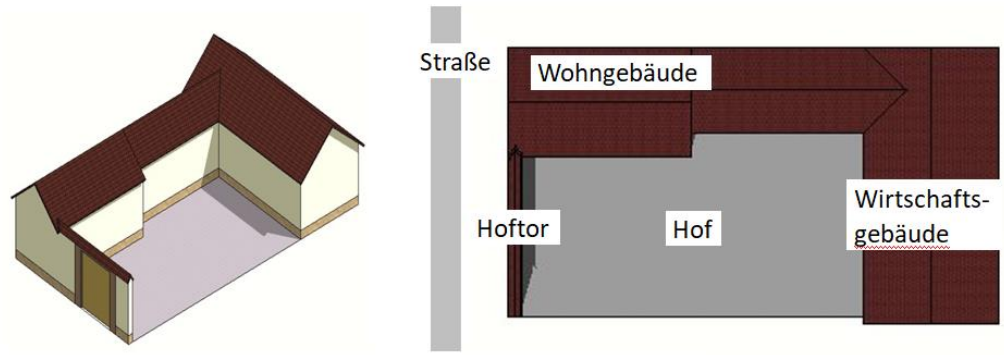
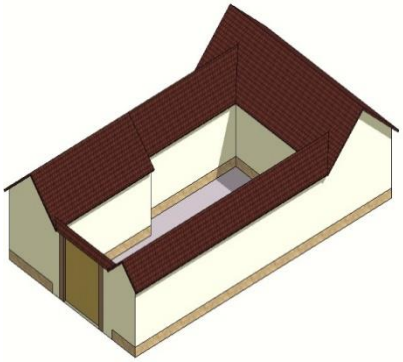


Abbildung: ***Schema eines Zweiseithofes mit seitlichem Hoftor***
Quelle: ***Eigene Darstellung***



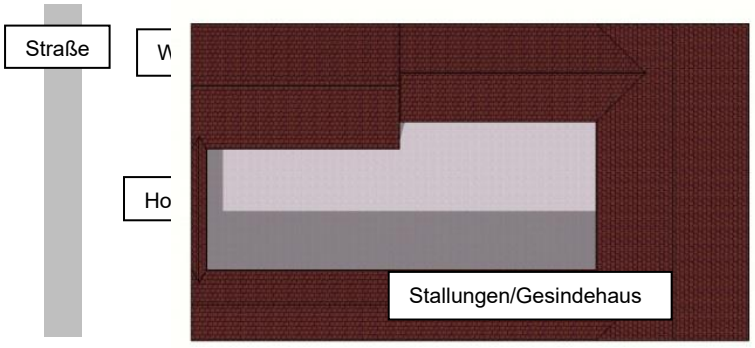
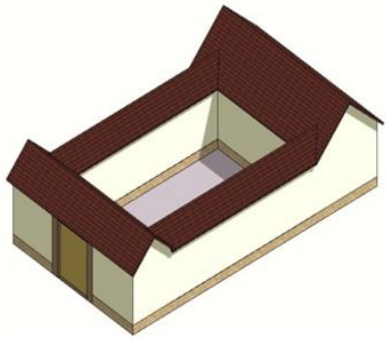


Abbildung: Schema eines Dreiseithofes mit Hoftor
Quelle: Eigene Darstellung



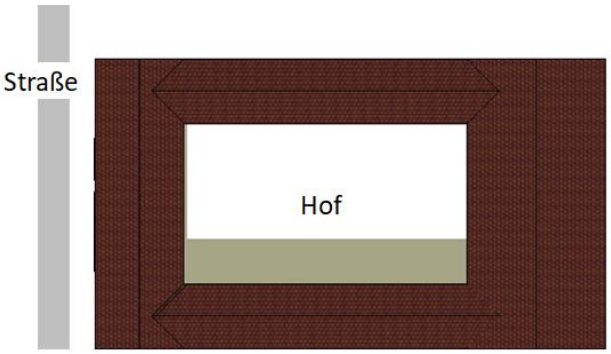


Abbildung: Schema eines Vierseithofs
Quelle: Eigene Darstellung

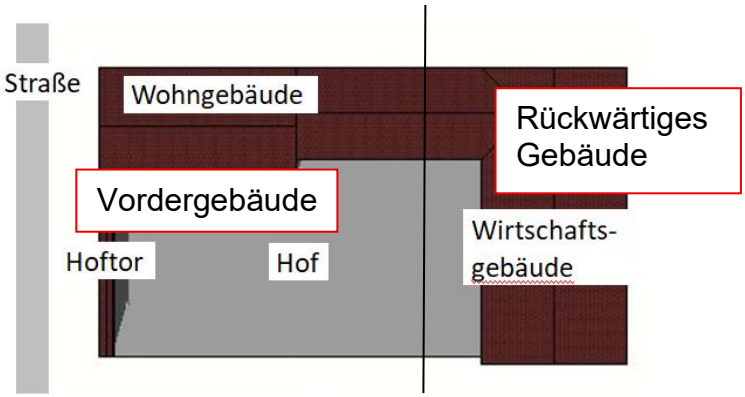


Abbildung: Definition und Zuordnung der Begriffe Vordergebäude und rückwärtiges Gebäude
Quelle: Eigene Darstellung

Bei der fränkischen Haus-Hofbauweise ist das Wohngebäude das „Vordergebäude“ und das (ehemalige) Wirtschaftsgebäude das rückwärtige Gebäude. Dies entspricht im Bebauungsplan den Zonen Z 1 A und Z 3 a, sowie Z 2 A und Z 4 A.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes “Dorfgebiet II - Gaustraße” sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Fläche städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.
Weiterhin wird durch den Bebauungsplan bezweckt, historische Gestaltqualitäten innerhalb des Plangebietes zu erhalten und zu entwickeln. Dabei sollen die Klima- und

Umweltaspekte sowie der Artenschutz in gleicher Weise in die Planung einbezogen werden. Das Gebiet wird im Bestand von Haus-Hof-Bauweise in unterschiedlichen Ausformungen (einseitige Grenzbebauung, Zweiseithof, Dreiseit- und Vierseithof) charakterisiert. Grüne Innenbereiche und historische Ortsränder weisen eine vielfältige Grünflächenstruktur aus Nutz- und Wohngärten auf.

Zu Beginn der Bebauungsplanung hatte die Ortsgemeinde auch eine Analyse der historischen Ortsstruktur durchführen lassen. In einem moderierten Arbeitskreis mit Vertretern des Gemeinderates, der Ausschüsse (Haupt- und Bauausschuss) sowie interessierten Vertretern der Bürgerschaft wurden die regionaltypische Bauweise und -strukturen, sowie erkennbare Störungen und Mängel sowie Bindungen erarbeitet und dargestellt. Auch die Ziele des gewünschten Bebauungsplanes und die geordnete Entwicklung innerhalb der traditionellen Siedlungsstruktur wurden hier erarbeitet und definiert. Weiterhin war die Überarbeitung der bestehenden Gestaltungssatzung und die Einarbeitung der neuen Regelungen in den Bebauungsplan Thema dieses Arbeitskreises.
Nach der Bewertung der bestehenden Strukturen und der Definition der Ziele wurden im gleichen Arbeitskreis in mehreren Sitzungen die Inhalte des Bebauungsplanes erarbeitet und als Entwurf für die Diskussion in den Gremien der Gemeinde aufgestellt.

2.3 Verfahren

Zunächst war für den unbeplanten Innenbereich und den Ortskern die Erstellung eines Bebauungsplans über den kompletten Bereich vorgesehen. Anhand der unterschiedlichen Strukturen aufgrund der zeitlichen historischen Entwicklung erkannten die Ausschüsse und der Gemeinderat, dass das Gesamtgebiet in mehrere Teilbereiche zu unterteilen ist. Desweiteren waren viele bis alle Gemeinderäte betroffen und befangen, so dass eine Beratung und Abwägung im Rat nicht hätte durchgeführt werden können. Aus diesen Gründen teilte man das Gesamtgebiet in 6 Teilbereiche. Der Teilbereich "Dorfgebiet II - Gaustraße" betrifft den Nordwestlichen Ortskernbereich.
Ursprünglich beabsichtigte der Rat und die Verwaltung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, jedoch hat die rechtliche Lage (Rechtsprechung), aber auch die bisherigen Verfahrensschritte erkennen lassen, den Bebauungsplan im Normalverfahren nach §§ 2 und 3 BauGB durchzuführen.

3. BEBAUUNGSPLAN

3.1 Geplante Bebauung

Die städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Erhaltung der traditionellen Siedlungsstruktur vor. Überwiegend wird die Haus-Hof-Bauweise entlang den Haupterschließungsstraßen als halboffene Bauweise (abweichende Bauweise) vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich wird eine geschlossene Bauweise auf Grund der Scheunenreihen mit einer zur Haupterschließungsstraße traufständigen Bebauung vorgesehen. Die First- und Gebäudehöhe wird als Höchstmaß festgesetzt, um eine geordnete Höhenentwicklung und Baumassenentwicklung zu erzielen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Aufgrund der Bestandssituation wird hier eine entsprechende Höhenvorgabe angestrebt.
Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Ausnahmen werden in Teilbereichen (Z 2 A, Z 4 A, Z 2 B und Z 4 B) für größere Grundstücke zugelassen. Dabei dürfen ab einer überbaubaren Grundfläche von 300 m², im rückwärtigen Bereich, ein Gebäude mit mehreren Wohnungen errichtet werden. So können ab 300 m² bis 400 m² maximal 3 Wohnungen und über 400 m² maximal 4 Wohnungen errichtet werden.

Aus Gründen der Kleinökologie, des Kleinklimas und der Biodiversität sollen die Gärten im Innenbereich eines "Straßenblocks" sowie die Randzonen (alte Ortsränder) als private Grünzone erhalten und freigehalten werden.

3.2 Immissionen, Emissionen

Als potenzielle Emittenten sind bei der Planung besonders die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer saisonalen Ausprägung sowie kleine Handwerksbetriebe erkannt worden. Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes soll die dorftypische Gemengelage gesichert und erhalten werden.
Hinsichtlich des Fluglärmes des Flughafen Frankfurt liegt Mommenheim außerhalb des Lärmschutzbereichs. Auf die Problematik dieser Emission wird hingewiesen, jedoch gibt die Rechtsgrundlage keine Handhabung und anwendbare Rechtsvorschriften liegen nicht vor.

3.3 Erschließung Verkehr

Das Gebiet ist durch die bestehende von Südwest nach Nordost verlaufende Gaustraße und die nach Süden abgehende St. Nazarius-Straße erschlossen. Die Erschließung ist damit gesichert und wird von der Planung nicht berührt.
Die Gaustraße ist eine klassifizierte Kreisstraße (K 38).

3.4 Versorgung und Entsorgung des Gebiets

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Das Plangebiet wird durch Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Die Entsorgung von Schmutzwasser für das geplante Gebiet ist durch eine Anbindung an den bestehenden Kanalanschluss im Straßenraum gesichert.
Von West nach Ost verläuft im Süden der Gaustraße an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bis zur St. Nazarius-Straße ein Wassergraben. Nach Osten außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Graben als Dorfgraben. Wasser- und Dorfgraben sind Gewässer 3. Ordnung.

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der städtebaulichen Konzeption das Plangebiet „Dorfgebiet II - Gaustraße“ als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO fest.
Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Mommenheim. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluss vom 13.09.2022 ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes sollen die im Ort bestehenden Nutzungs- und Gestaltungsstrukturen gesichert und somit der Ortscharakter beibehalten werden.

Tankstellen laut § 5 Abs. 2 Nr. 9 sowie die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.
Die Tankstellen oder die Vergnügungsstätten verursachen höheres Verkehrsaufkommen und damit unerwünschte Lärmentwicklung. Durch die Zulassung dieser Nutzungen würden außerdem negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke in Bezug auf Immobilien- und Grundstückspreise entstehen. Des Weiteren würde das historische Ortsbild, welches überwiegend durch die Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, beeinträchtigt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist die maximale Anzahl der Geschosse sowie die maximale First- und Gebäudehöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt im Dorfgebiet 0,6 bzw. 1,0 je nach Bestand, sowie 1,2 und 1,8 für die Geschossflächenzahl.

Die Festlegung der GRZ wird dem historischen Bestand gerecht und lässt für Umbau und Entwicklung ausreichend Spielraum, ohne die landespflegerische Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Die bestehende Überbauung wurde überprüft und entsprechend dem Bestand die GRZ zugeordnet. Durch die Differenzierung und die Erhaltung ausreichender nicht bebaubarer Flächen soll den Zielen des Hochwasser- und Klimaschutzes, der Ökologie und des Kleinklimas Rechnung getragen werden.

Um dennoch die Erweiterungsmöglichkeiten in der historischen Ortsmitte zu ermöglichen, sollen die Gebäude im rückwärtigen Bereich eines Grundstücks (ehemalige Wirtschafts- und Scheunengebäude) als Entwicklungsmöglichkeit mit einer maximalen Höhe von 14,00 umgenutzt oder durch einen Neubau ersetzt werden können. Das historische Ortsbild wird somit nicht negativ beeinträchtigt.

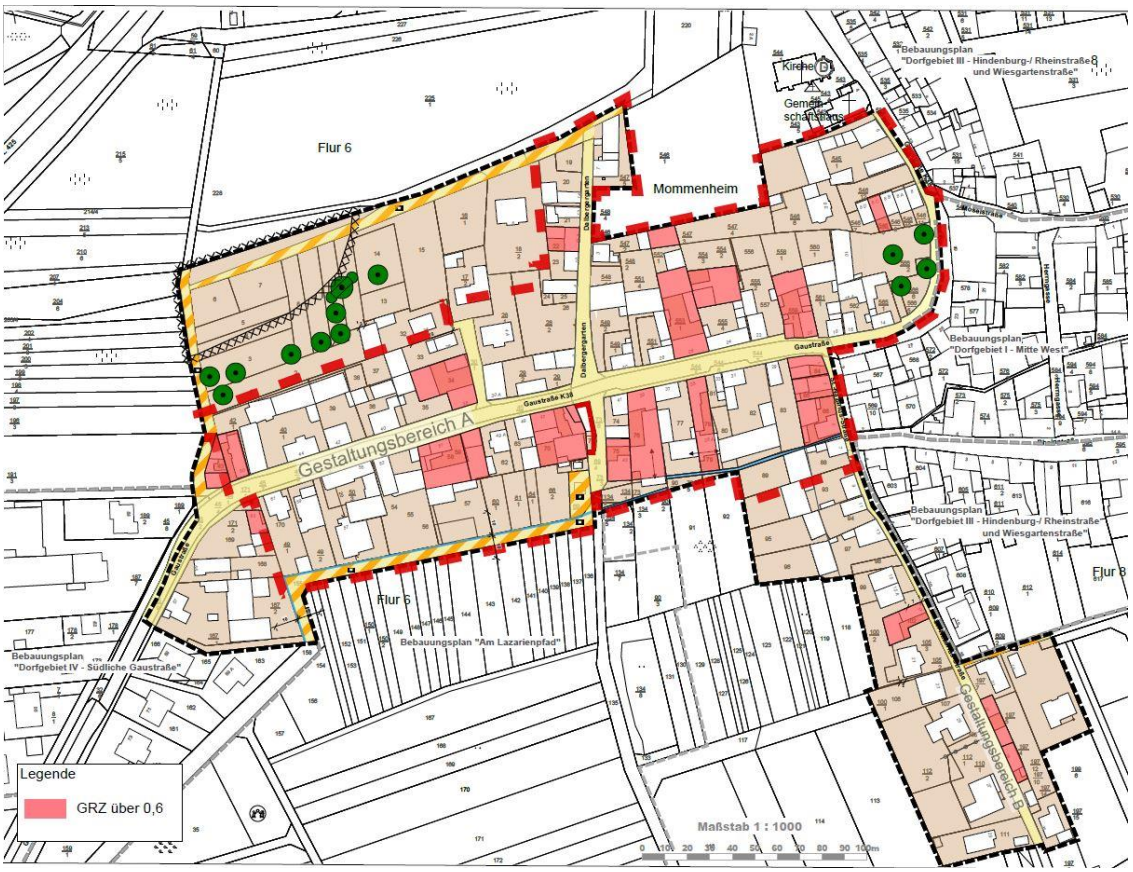


Abbildung: **Untersuchung zur GRZ im Bestand**
Quelle: **Eigene Darstellung**

Diese Festsetzungen entsprechen den Forderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass ohne eine Begrenzung der Höhen und der Zahl der Vollgeschosse insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten wäre.

4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Ausnahmen werden in Teilbereichen (Z 2 A, Z 4 A, Z 2 B und Z 4 B) für größere Grundstücke zugelassen. Dabei dürfen ab einer überbaubaren Grundfläche von 300 m², im rückwärtigen Bereich, ein Gebäude mit mehreren Wohnungen errichtet werden. So können ab 300 m² bis 400 m² maximal 3 Wohnungen und über 400 m² maximal 4 Wohnungen errichtet werden.

Diese Festsetzung entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde. Weiterhin ist das Gebiet insbesondere für die Wohnraumschaffung für junge Familien vorgesehen. Durch die festgesetzte maximale Wohnungsanzahl sollen gesunde Wohnverhältnisse garantiert und eine zu hohe Verdichtung vermieden werden. Diese Zielsetzung erfolgt auch unter Berücksichtigung der Kapazität der bestehenden Infrastruktur, insbesondere der Erschließung. Dies betrifft die Aufnahmekapazität zum Beispiel der Straßen für Erschließung und für fließenden und ruhenden Verkehr, Inanspruchnahme von privaten unbebauten Grundstücksanteilen und deren Offenhaltung für Belange des Klima- und Hochwasserschutzes, sowie der Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten im Gebiet.

4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden unterschiedliche Bauweisen, orientiert am Bestand, festgesetzt. Es werden die abweichende, die geschlossene und die offene Bauweise festgesetzt.

Im Wesentlichen wird durch die Festsetzung der abweichenden Bebauung die Haus-Hof-Bauweise entlang der Erschließungsstraße und die geschlossene Bauweise im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Ortskern festgesetzt. Die Haus-Hof-Bauweise als halboffene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung entspricht den regionaltypischen Siedlungsstrukturen. Desweiteren werden entsprechend der Bestandssituation Besonderheiten wie die Vierseithof-Bebauung und die vollständige Überbauung berücksichtigt. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke stehen die z.T. nicht mehr genutzten Scheunen und Wirtschaftsgebäude mit beidseitiger Grenzbebauung in einer Reihung wie eine Kette von Gebäudekörpern (Scheunenreihe, "Scheunenkranz"). Diese wirken wie eine Bebauung in 2. Reihe, und eignen sich für eine Umnutzung oder für einen Ersatzbau. Die Erhaltung der Baustruktur wird durch die Zuordnung der geschlossenen Bauweise aufgegriffen.
Entsprechend der Bestandssituation findet sich auch die offene Bauweise in den Übergangs- und Randbereichen des Plangebietes wieder.
Die Straßenrandbebauung wird über eine Baulinie festgesetzt.

Die Festsetzungen sollen eine an der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption, hier das Dorferneuerungskonzept, orientierte Bebauung ermöglichen. Weiterhin soll die Umnutzung der Scheunen als geschlossene Bauweise und „Scheunenreihe oder Scheunenkranz“ ermöglicht werden. Darüber hinaus sind Ersatz der ehemaligen Wirtschaftsgebäude oder Ergänzung in "Baulücken" möglich. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen und Ausrichtungen im Planbereich dargestellt. Die ortscharakteristischen Siedlungsstrukturen und Bauweisen sollen die bestehenden Siedlungs- und Baustrukturen aufnehmen und neu interpretieren, indem die Flächen für neue Zwecke, u.a. Wohnen herangezogen werden können. Die Erhaltung der Strukturen dient zur Unverwechselbarkeit des Ortsbildes und zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort. Dabei sollen die vielfältigen Nutzungen beibehalten, gesichert und städtebaulich geordnet weiterentwickelt werden.
In besonderen Fällen wird die offene Bauweise festgesetzt, wenn einerseits die historische Bebauung dies ergibt wie zum Beispiel in der St. Nazarius-Straße oder andererseits es sich um neuere Bestandsbebauung zum Beispiel im Dalbergergarten handelt.

Damit soll dem Bestand, aber auch der Nachbarschaft Rechtssicherheit im Hinblick auf Grenzabstände, Belichtung, Anbaufreiheit oder Anbaupflicht gegeben werden.

4.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen mit untergeordneten Nebenfirsten sowie bei bestehenden Wirtschafts- und Scheunengebäuden mit abweichender Firstrichtung betonen die ortscharakteristischen Siedlungsstrukturen und Bauweisen zur Unverwechselbarkeit des Ortsbildes. Diese sollen zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort beibehalten, gesichert und weiterentwickelt werden.

4.6 Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Nebenanlagen ab einer Grundfläche vom 9 m² nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, sollen größere Nebenanlagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Freihaltung der nicht versiegelten Flächen gewährleistet.

4.7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen und Carports, die von der öffentlichen Verkehrsstraße erschlossen werden, sind mindestens 5 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. Diese und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Damit wird verhindert, dass die Garagentore, Garagen und Carports nicht direkt zur Straße ausgerichtet werden bzw. diese nicht direkt vom öffentlichen Straßenraum ersichtlich sind.
Außerdem dürfen die Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Dadurch werden die nicht überbaubaren Flächen geschützt und für die Aufnahme von Oberflächenwasser offengehalten.

4.8 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser von privaten versiegelten und überbauten Flächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen.
Im Rahmen der entsprechenden Objektplanung (Baugenehmigungsplanung) ist eine an die bestehenden Bodenverhältnisse, die Sickerfähigkeit, etc. angepasste Entwässerungsplanung von einem fachkundigen Büro zu erstellen.

Mit dieser Festsetzung werden nicht nur die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, sondern insbesondere die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung, welche zunehmend durch Starkregenereignisse, bedingt durch Klimawandel, überlastet ist, entlastet. Somit wird die Gefahr der Überschwemmung des Gebiets verringert und ggfls. verhindert.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden bedeutsame Baumbestände als Einzel- oder Gruppenbäume und zusammenhängende nicht überbaubare Flächen als zusammenhängende Gärten (rückwärtige Gärten) zur Erhaltung bzw. bei Abgang als zu Ersetzen festgesetzt.
Darüber hinaus wird für die nicht überbaubare Fläche Baumpflanzungen festgesetzt.
Da die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz jetzt schon für den Bestand relevant und zu beachten sind, werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben unter Hinweise ausführlich aufgelistet.

Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen aus Gründen des Hochwasser- und Klimaschutzes zugunsten von Speicher- und Verdunstungskapazitäten durch Vegetation.
Des Weiteren wird die Begrünung darüber hinaus durch zusätzliche Bepflanzung von Großgrün entwickelt.

Darüber hinaus wird unter Hinweisen empfohlen: In engen Räumen soll stattdessen Fassadenbegrünung die Verbesserung und den Schutz des Klimas sichern.
Mit denen unter Hinweis dargestellten Vorgaben und Empfehlungen für den Artenschutz wird das Bundesnaturschutzgesetz umgesetzt für die im Gebiet vorkommenden Arten.
Die ausführliche Bewertung aller Auswirkungen auf die Schutzgüter ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.
Die Maßnahmen sind als ein Zwei-Stufen-System aufgebaut. Es gelten zunächst die Vermeidungsmaßnahmen, die das Töten der Arten oder das Zerstören von ihren Lebensräumen verhindern sollen.
Wenn allerdings Lebensräume der Arten durch die Bautätigkeit beeinträchtigt werden oder ein allgemeiner Artenschwund zu verzeichnen ist, müssen die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gebiet mit Hangrutschgefährdung)

In einem Teilbereich im Nordwesten der Gaustraße und am Rand des Geltungsbereichs des Plangebietes wird nachrichtlich ein Gebiet mit Hangrutschgefährdung ausgewiesen.

Mit dieser Festsetzung und der nachrichtlichen Übernahme soll ausdrücklich auf das Hangrutsch-Gebiet und dessen rechtliche Wirkungen und Einschränkungen (z.B. auf die Auswirkung von Bohrungen für Erdwärme und auf bauliche Anlagen) aufmerksam gemacht werden, um diese bei weiteren Planungsprozessen zu berücksichtigen.

4.11 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich auf den Dächern der Gebäude anzubringen. Nicht zulässig sind diese an Fassaden, Einfriedungen und nicht überbaubaren Flächen.

Diese Festsetzung ermöglicht die Nutzung der erneuerbaren Energien und mindert die Abhängigkeit von den fossilen Energien. Die meisten Dächer im Gebiet sind nach Süden ausgerichtet. Dadurch sind die Voraussetzungen für die Photovoltaikanlagen gegeben. Mit ca. 1800-2000 Sonnenstunden im Jahr können gute Erträge erzielt werden.
Aus Gründen der historischen Ortsgestalt und der Vermeidung der Versiegelung von zusätzlichen Flächen werden die Anlagen der Solarnutzung nur auf Dächern von Gebäuden zugelassen.

4.12 Flächen für die Wasserwirtschaft

Als Flächen für die Wasserwirtschaft wird der Wassergraben als Gewässer 3. Ordnung festgesetzt und mit seiner Schutzzone dargestellt.

Die bestehende historische Situation des Dorf- und Gewässergrabens im Tiefpunkt der Gemeinde wird zur Abführung von Oberflächenwasser bei entsprechenden Regenereignissen als Ablaufgraben erhalten.
Durch die nachrichtliche Übernahme als Gewässer 3. Ordnung soll auf die bestehende gesetzliche Situation der Wasserrechtlichen Genehmigung bei Baumaßnahmen innerhalb des Schutzabstandes von beidseitig jeweils 10 m und die weiteren rechtlichen Verpflichtungen (eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Genehmigung) aufmerksam gemacht werden.

4.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan gelten die Bestimmungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere bei der Gestaltung der Dachflächen, der Fassaden und der Einfriedungen.
Das Ortsbild von Mommenheim wird durch die Dachlandschaft mit roten bis rotbraunen und lehmfarbenen Ziegeln bestimmt. Weiterhin kennzeichnen stark gegliederte, verputzte Fassaden mit Sandsteinelementen, Fachwerkfassaden und Sichtmauerwerk mit Backstein die Ortsgestalt. Zur Erhaltung vorhandener und zur gestalterischen Einfügung neuer Bausubstanz werden gestalterische Festsetzungen im o. g. Sinne getroffen.
Eine Unterscheidung in Gestaltungsbereich A und B entspricht dem Planungswillen der Gemeinde, um gleichwohl ortsbilderhaltende Funktionen zu erfüllen als auch gestalterische Freiheiten in Neubaugebieten und Zonen mit weniger ortsbildprägendem Charakter zu ermöglichen.
Der Ausschluss von Aufstellen von Containern und von Anlagen in Containerbauweise wird zum besonderen Schutz des historischen Ortsbildes und der historischen Straßenzüge im Ortskern gem. § 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO i,V. m. § 9 Abs. 4 BauGB geregelt.

5. BODENORDENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind in der Regel keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich weitgehend auf den Bestand bezogen wird. Ansonsten wird prinzipiell von der Gemeinde eine Bodenordnung auf freiwilliger Seite angestrebt.

H UMWELTBERICHT

1. Einleitung 44

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 44

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden 45

2. Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 47

2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 47

2.2 Fläche 48

2.3 Boden 49

2.4 Wasser 49

2.5 Klima und Luft 50

2.6 Landschaftsbild 50

2.7 Mensch 50

2.8 Kultur und Sachgüter 51

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 51

3. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen 51

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 51

5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 52

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 52

1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht wurde gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel die historische Bauweise in Mommenheim zu sichern und zu entwickeln. Des Weiteren sollen historische Gestaltqualitäten, unter Berücksichtigung der Klima- und Umweltaspekte, innerhalb des Plangebiets erhalten und entwickelt werden.
Darüber hinaus sollen die im Gebiet vorhandenen Arten (Vögel und Fledermäuse) durch die festgesetzten Maßnahmen in ihrem Bestand geschützt und vergrößert werden.

Aus diesem Grund wurden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie weitere Festsetzungen getroffen, welche zum einen die historische Siedlungsstruktur (Haus-Hof-Bauweise, Straßenrandbebauung, Ein- bis Zweifamilienhausstruktur, max. 2 Vollgeschosse, etc.) und zum anderen durch die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die gestalterischen Qualitäten in der historischen Ortsmitte bewahren und entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die bereits bebaute Ortslage in Mommenheim und nimmt keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 6,3 ha. Das Gebiet, betrifft den historischen Teil der Gaustraße im Ortskern in nordwestlicher Randlage. Das Gebiet wird durch die stark befahrene Verkehrsstraße „Gaustraße“ erschlossen, sowie Ortsstraße "St.-Nazarius-Straße.

Abb.: Lage des Plangebiets
Quelle: LANIS

Die Fläche ist zu ca. 55-60 % durch Gebäude (inkl. Nebengebäude) überbaut und zu ca.60-70 % versiegelt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Dorfgebiet und ist dementsprechend durch Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie durch landwirtschaftliche Gebäude und weiterer nicht wesentlich störender Gewerbenutzung geprägt. Die Höhenlage des Gebiets ist bei 148-151 m über NN.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Fachgesetze

Im Folgenden werden die für den vorliegenden Bebauungsplan zu beachtenden Fachgesetze aufgelistet:

Baugesetzbuch
§ 1 Abs. 5 BauGB: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung - Maßnahmen der Innenentwicklung
§ 1 Abs. 6 BauGB: Zu berücksichtigende Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen
§ 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Vogelschutzrichtlinie
Artikel 5- 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Einhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979

Bundesnaturschutzgesetz
§ 1 Abs. 1 BNatSchG: Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
§§ 44, 45 BNatSchG: Besonders geschützte Tiere- und Pflanzenarten

Wasserhaushaltsgesetz
§ 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagsversickerung

Fachpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Anzuwenden sind dabei das **Landesentwicklungsprogramm** LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz sowie der **Regionalplan** der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar. Außerdem soll der Bebauungsplan aus den Darstellungen des **Flächennutzungsplanes** von der Verbandsgemeinde Rhein-Selz entwickelt werden.

Regionalplan Rheinhessen-Nahe

Im Regionalplan Rheinhessen-Nahe ist die Gemeinde Mommenheim als Kommune auf „Eigenentwicklung Wohnen“ und „Eigenentwicklung Gewerbe“ beschränkt. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt. Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Ausschnitt Regionalplan

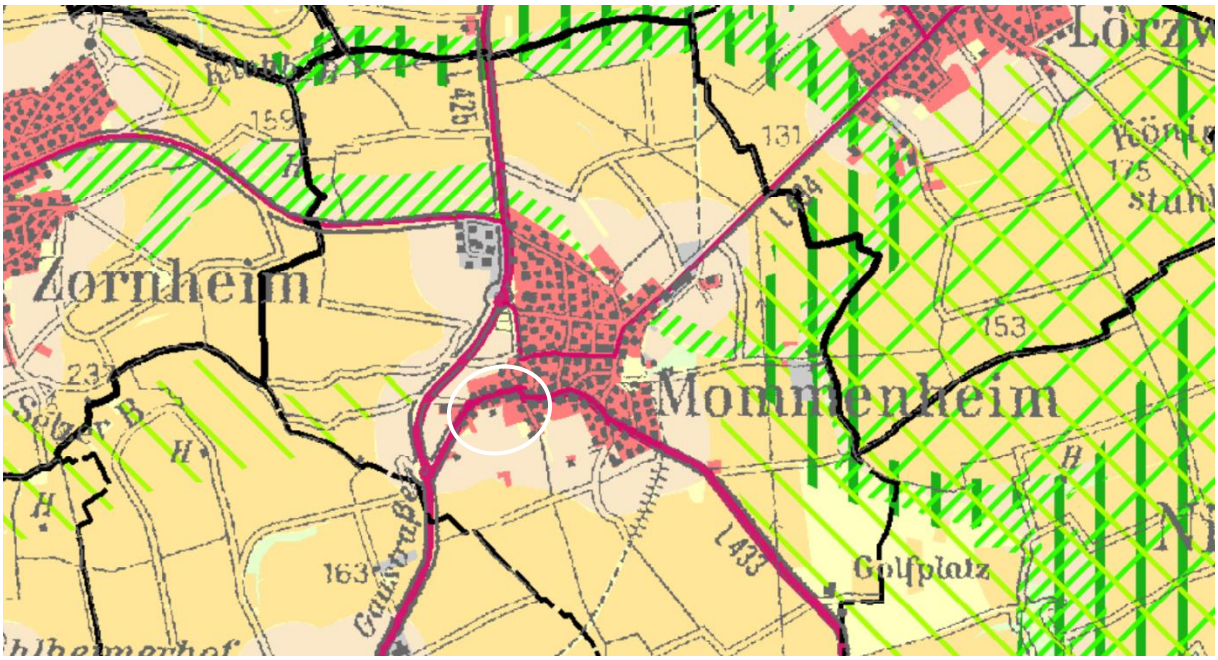


Abb.: Lage des Plangebiets
Quelle: https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/neuaufstellung-des-regionalen-raumordnungsplanes/ (16.05.2025)

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Die Festsetzung Dorfgebiet im Bebauungsplan entspricht somit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Weiterhin sind keine weiteren Vorgaben aus der Flächennutzungsplanung zu beachten.

Ausschnitt FNP

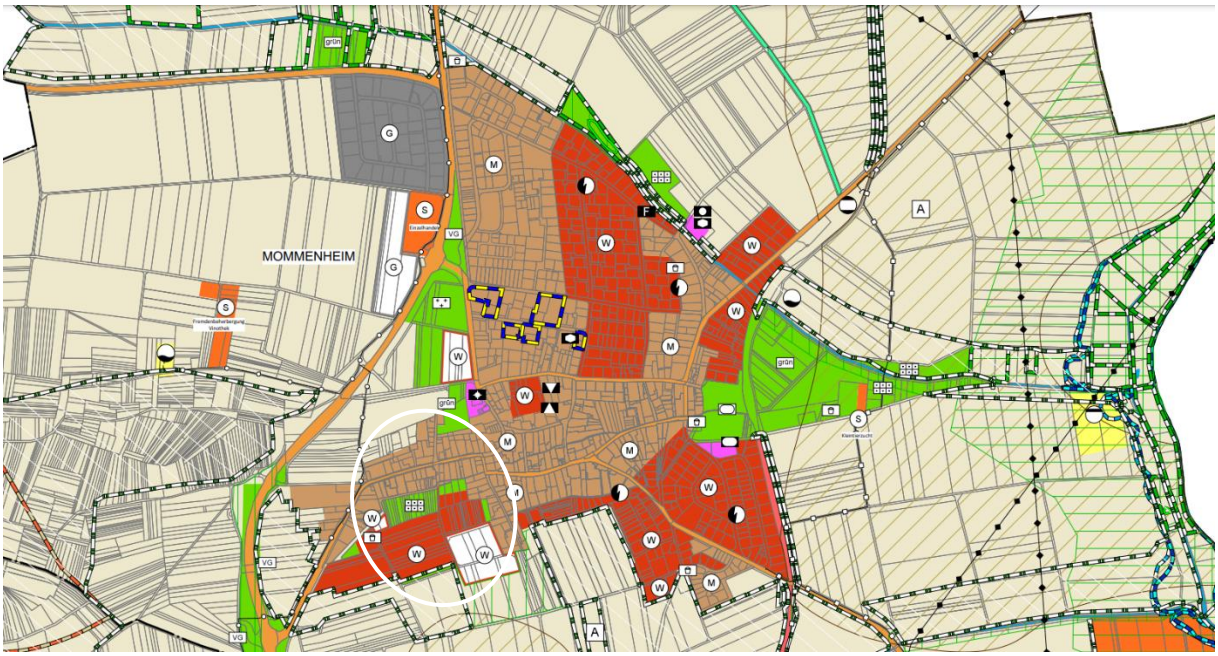


Abb.: Lage des Plangebiets
Quelle: https://www.vg-rhein-selz.de/buerger-service/bauen-in-der-verbandsgemeinde/flaechennutzungsplan/#accordion-1-1 (16.05.2025)

2. Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Aufgrund der dichten Wohnbebauung und der starken Versiegelung sowie aufgrund eines starken Verkehrsaufkommens sind wenige Pflanzen und Tiere im Plangebiet vorzufinden. Bei der ersten Begehung und der groben Bewertung wurden keine bedeutenden Vorkommen von Vögeln festgestellt. Weitere Säugetiere oder schützenswerte Pflanzen wurden aufgrund der fehlenden Habitat-Ausstattung im Gebiet nicht gesichtet.
Die Vielzahl landwirtschaftlicher, leerstehender und untergenutzter Wirtschaftsgebäude lässt Nist- und Winterschlafplätze für Vögel und Fledermäuse vermuten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Ohne die Entwicklung des Baugebiets ist eine höhere Überbauung und Versiegelung der Grundstücke zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu Oppenheim, Mainz und wachsender Nachfrage nach Wohnraum ist in Mommenheim mit einem Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahrzehnten zu rechnen. Dadurch können Rückzugsbereiche von Vögeln und Fledermäusen durch die Zerstörung der Nester und Schlafplätze aufgrund der Bautätigkeiten oder insgesamt ansteigender Immissionen (Lärm, Luftverunreinigungen, etc.) verdrängt werden. Ohne die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und der Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Arten- und Naturschutz ist insgesamt eine negative Entwicklung des Gebiets, ohne den Bebauungsplan im Vergleich zur Entwicklung mit dem Bebauungsplan zu erwarten.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist langfristig eine Besserung im Bereich der Pflanzen, Tiere und der biologischen Vielfalt zu erwarten. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche bewirken insgesamt eine positive und nachhaltige Entwicklung im Plangebiet.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen
Um die positive Entwicklung im Gebiet zu gewährleisten und die potenziellen Beeinträchtigungen der im Gebiet vorhandenen Arten auszuschließen, wurden Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen empfohlen, welche als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Folgende vorbeugende Maßnahmen sind verbindlich festgesetzt:
Rodungen von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 01.März bis 30. September verboten.

Bauliche Aktivitäten: Um eine Beeinträchtigung brütender Vögel durch die Baumaßnahmen zu verhindern, dürfen bauliche Aktivitäten nicht zwischen 1. März und 30. September durchgeführt werden.

Zeitliche Regelung für Abrissarbeiten: Rückbauarbeiten an Gebäuden sind nur zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar erlaubt. Die Gebäude müssen vorher auf ihre Eignung für Fledermäuse kontrolliert werden. Bei einer Eignung dürfen die entsprechenden Gebäude erst nach einer Kontrolle und Freigabe durch ein Fachbüro zurückgebaut werden.

Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatz mit Fledermäusen und Vögeln
Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes von Fledermäusen sowie zur Ermittlung von CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel, sind abzureißende oder zu sa-

nierende Gebäude sowie zu rodende Gehölze vor der Durchführung des Eingriffs auf Eignung für Fledermäuse und Vögel zu kontrollieren. Bei einer Eignung sind weitere Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

Zeitliche Regelung für Abrissarbeiten (Fledermäuse)
Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes von Fledermäusen sind Abrissarbeiten der für Fledermäuse geeigneten Gebäude nur zwischen 1. März und 30. September verboten. Dabei ist auch die Eignung als Sommerquartier prüfen, um Schlafquartiere und Lebensraum nicht zu zerstören.

Rodungen von Gehölzen (Fledermäuse)
Potenzielle Quartierbäume dürfen erst zwischen dem 1. Oktober und 28. / 29. Februar nach der Aktivitätszeit der Fledermäuse gerodet werden, wenn Winterquartiere nicht zu erwarten sind.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

Aufhängen von Fledermauskästen
Sollten bei den Gebäuden- und Gehölzkontrollen potenzielle Strukturen für Fledermausquartiere festgestellt werden, sind diese im Falle eines Verlustes zu ersetzen. Für den Verlust eines potenziellen Fledermausquartiers sind mindestens 5 geeignete Quartierkästen für baumhöhlenbewohnende bzw. gebäudebewohnende Fledermäuse an geeigneter Stelle anzubringen. Die Kästen sollten mindestens in einer Höhe von ca. 2-3 m und an einer störungsarmen Stelle (keine Beleuchtung) angebracht werden. Der Aus- und Einflug muss gewährleistet sein, die Kästen dürfen nicht in Richtung einer Straße angebracht werden. Geeignet sind z. B. Kästen der Firma Schwegler.

Aufhängen von Nistkästen
Je verloren gegangener Brutstätte von wertgebenden Arten (Rote Liste, Vorwarnliste, streng geschützte Arten) sind 5 künstliche Nisthilfen aufzuhängen; die Art der Nisthilfe richtet sich nach der Art, welche in der verlorenen Brutstätte genistet hat. Je nach betroffener Art sind beispielsweise folgende Nistkästen zu wählen: Dohle (Schwegler Dohlennisthöhle 2CM oder Haussperlings (Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP, Nisthöhle 1 B (Durchmesser 32 mm), 1 MR Meisenresidenz)).

2.2 Fläche

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Das Gebiet liegt im bebauten Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB) und nimmt keine Fläche im Außenbereich in Anspruch.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Ohne die Entwicklung des Baugebiets sind negative Veränderungen in Bezug auf Flächenneuinanspruchnahme aufgrund höherer Ausnutzung und Baudichte zu erwarten. Damit gehen in der Regel auch höhere Versiegelungen einher. Des Weiteren ist auch nicht mit einem Rückbau und Zuordnung zum Außenbereich, aufgrund der innerörtlichen Lage, zu rechnen.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird bei dem vorliegenden Bebauungsplan vollkommen berücksichtigt. Durch die Überplanung der bebauten Ortslage werden keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Dadurch wird auch das 30-Hektar-Ziel (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bis 2030 - 30 Hektar pro Tag Flächenneuinanspruchnahme) erfüllt. Aus diesem Grund ist die Wirkung des Bebauungsplanes auf „Fläche“ neutral bzw. als positiv einzustufen.

2.3 Boden

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Der Boden im Plangebiet ist derzeit stark überbaut, versiegelt und verdichtet. Aufgrund der Lage in der historischen Ortsmitte handelt es sich um Böden, die über mehrere Jahrhunderte von der Wohnnutzung geprägt wurden. Aus diesem Grund ist die ökologische Wertigkeit der Böden (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe und natürliche Bodenfruchtbarkeit) gering.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Bei Nichtdurchführung der Planung und fehlender Steuerung der überbaubaren Fläche ist langfristig eine Zunahme der Versiegelung und Verdichtung des Bodens zu erwarten.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche, der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Geschossflächenzahl wird der noch nicht versiegelte und überbaute Boden geschützt.

2.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Im Geltungsbereich ist ein Dorf- und Gewässergraben vorhanden. Er führt weitgehend zwischen rückwärtigen, als Garten genutzten Grundstücken und Wirtschaftsweg als Entwässerungsgraben. Ab der St. Nazarius-Straße verläuft dieser als historischer Dorfgraben und ist dicht bebaut. Entwässerungs- und Dorfgraben stellen ein Gewässer 3. Ordnung dar. Dieser führt unter normalen Wetterbedingungen kein Wasser. Aus diesem Grund ist auch das Vorkommen der Arten mit Gewässeranbindung von geringer Bedeutung.
Des Weiteren liegen im Gebiet keine Wasser- oder Trinkwasserschutzgebiete.
Die Grundwasserlandschaft ist den „quartären und pliozänen Sedimenten“ zuzuordnen. Dabei handelt es sich um unverfestigte Sedimentgesteine unterschiedlicher Korngrößen mit einem hohen speichernutzbaren Porenvolumen von bis zu 20 %. Die Gesamthärten der Grundwässer liegen aufgrund des hohen Kalksteins in den Gesteinen bei etwa 20 °dH.
Da der Graben nicht zur regulären Oberflächenwassernutzung beiträgt und kein weiteres Oberflächengewässer betroffen ist, wird bei der Nullfallprognose sowie bei der Wirkung auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung lediglich das Grundwasser betrachtet. Auch kann dem Graben im bebauten Ortsbereich nur geringfügig Entwicklungsspielraum eingeräumt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Bei Nichtdurchführung der Planung können leichte Veränderungen in Bezug auf Oberflächenabfluss und damit einhergehender Verminderung der Grundwasserneubildungsrate entstehen. Aufgrund des Bevölkerungswachstums und den zunehmenden baulichen Tätigkeiten im Gebiet ist mit mehr Versiegelung und mit einer höheren überbaubaren Grundstücksfläche zu rechnen.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Grundflächenzahl wird der noch nicht versiegelte Boden geschützt und für die Aufnahme des Oberflächenwassers und damit einhergehender Grundwasserneubildung freigehalten und gesichert.
Die Sicherung des Grabens als Fläche für die Wasserwirtschaft ermöglicht im Rahmen einer Hochwasserschutzkonzeption sowie einer eingeschränkten Entwicklung eines Oberflächen-

entwässerungskonzeptes für die Ortsgemeinde die Inanspruchnahme dieses Grabens in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.
Da das Gebiet als Dorfgebiet festgesetzt ist, ist die Gefahr, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen, als gering einzustufen.

2.5 Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Aufgrund der dichten Wohnbebauung und der Bauweise ist das Gebiet mangelhaft durchlüftet. Der hohe Versiegelungsgrad und die dichte Bebauung bieten große Flächen, die sich bei hohen Temperaturen aufheizen und die Wärme an die Umgebung abgeben. Die wenigen Grünflächen und Bäume im Gebiet können die abgegebene Wärme nicht ausgleichen.
Allerdings sind die Verhältnisse nicht direkt mit einer Stadt zu vergleichen. Obwohl im Gebiet eine hohe bauliche Dichte herrscht, ist die nähere Umgebung (Luftlinie ca. 200-400 m) nicht bebaut. Dadurch gelangt frische Luft in das Gebiet und es wird eine starke Überhitzung der Umgebung verhindert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund des Bevölkerungswachstums eine höhere bauliche Dichte und höhere Versiegelung zu erwarten. Dadurch wird die Durchlüftung gefährdet und die Erhitzung des Gebiets begünstigt.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Durch die Durchführung der Planung ist mit keinen wesentlichen Veränderungen zu rechnen. Die Festsetzung der Photovoltaikanlagen wird jedoch langfristig das Klima insgesamt positiv beeinflussen und den hohen Temperaturen entgegenwirken. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird sich ebenfalls positiv auf das Klima auswirken.

2.6 Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Das Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage und fügt sich in die Landschaft ein.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit leichten Störungen, aufgrund fehlender, zwingend vorgeschriebener Vorgaben, des Ortsbildes zu rechnen.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung wird das historische Ortsbild positiv entwickelt. Durch die Festsetzungen der Firsthöhe, Gebäudehöhe, der Dachform, der Dachneigung und der Farbe der Dacheindeckung ist die einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft festgelegt. Das gesamte Ortsbild Mommenheims sowie die Landschaft um das Dorf werden somit positiv geprägt.

2.7 Mensch

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Das Plangebiet weist eine mittlere Wohnumfeld-Qualität auf. Durch die dichte Bebauung und die stark befahrene klassifizierte Verkehrsstraße (Kreisstraße) sind die Immissionswerte höher gegenüber den Bauflächen im Ortskern an den Ortsstraßen. Da das Gebiet als Dorfgebiet eingestuft wird, ist die Empfindlichkeit gegenüber Lärm und anderen Immissionen geringer als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Zunahme der Bebauung und der Versiegelung aufgrund Bevölkerungszunahme zu rechnen. Dadurch kann es zu weiteren Qualitätsverlusten im Wohnumfeld kommen.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Die Durchführung der Planung führt zu keiner Verschlechterung bzgl. Versiegelung und verhindert ungeordnete Überbauung. Der vorliegende Bebauungsplan begründet kein stark emittierendes Gewerbe und aus diesem Grund sind keine gesundheitsschädlichen Emissionen zu erwarten.

2.8 Kultur und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Im Plangebiet gibt es einen archäologischen Fund (Gaustraße 52). Sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. In der Gaustraße im Norden, direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich die katholische und evangelische Kirche. Zusätzlich liegt im benachbarten Bebauungsplan „Dorfgebiet I – Mitte-West“ das denkmalgeschützte Anwesen Gaustraße 19 unmittelbar auf der Gegenseite.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Bei Nichtdurchführung der Planung sind größere Veränderungen in der Umgebung zu erwarten.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Archäologische Funde werden durch die Planung nicht direkt berührt. Unter Hinweisen wird auf die Pflichten beim Auffinden besonders hingewiesen (Meldung, Ermöglichung von Rettungsgrabungen und Untersuchungen). Desweiteren sind bei Durchführung der Planung positive Auswirkungen auf die Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude zu erwarten, da zahlreiche gestalterischen Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung des historischen Ortsbildes im Sinne eines städtebaulichen Ensembles in den Bebauungsplan aufgenommen sind.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund bereits intensiver Nutzung im Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen.
Von den Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine zusätzlich wesentlichen Wechselwirkungen erwartet.
Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden insgesamt positive Entwicklungen bei gegenseitiger Beeinflussung von Schutzgütern prognostiziert.

3. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen im Gebiet sind als belanglos einzustufen. Durch die derzeitige intensive Nutzung und die dichte Bebauung sind durch die festgesetzten Maßnahmen langfristig positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch den besonderen Gebietscharakter (historische Ortsmitte, Haus-Hof-Bauweise) kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Frage. Die Ziele der Gemeinde, nämlich die Entwicklung und der Schutz der historischen Bauweise sowie der Schutz und die Ent-

wicklung der im Gebiet vorkommenden Arten, können nur mit einem Bebauungsplan erreicht werden.

5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Für die festgesetzten Maßnahmen wird die ökologische Baubegleitung empfohlen. Dabei sollen die Rodungs- und Abrissfristen, die Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatz mit Fledermäusen und Vögeln, die ggf. notwendige Anbringung von Nist- und Quartierkästen, überwacht und dokumentiert werden. Des Weiteren kann die ökologische Baubegleitung die beauftragten Firmen bei der Durchführung der Maßnahmen sensibilisieren und einweisen und ggf. bestimmte Sachverhalte mit der Naturschutzbehörde abstimmen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan soll die historische Bauweise und Gestaltungsprinzipien in Mommenheim sichern und entwickeln. Darüber hinaus sollen die im Gebiet vorhandenen Arten (Vögel und Fledermäuse) durch die festgesetzten Maßnahmen in ihrem Bestand geschützt und vergrößert werden.
Durch die Inhalte des Bebauungsplanes finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde gewahrt bleiben und es sich um einen Innenbereich nach § 34 BauGB handelt.
Artenschutzrechtliche Belange wurden in der durchgeführten Artenschutzprüfung sorgfältig untersucht und im Bebauungsplan vollkommen berücksichtigt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Auswirkungen auf Tiere: Aufgrund dichter Bebauung sind wenig Tiere vorhanden. Allgemein geschützte und gefährdete Arten, u. a. Vögel und Fledermäuse, wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Auswirkungen auf Pflanzen: Durch die Untersuchung wurde eine Betroffenheit auf Grund der fehlenden Habitat Ausstattung ausgeschlossen.

Auswirkungen auf Fläche: Da das Plangebiet keine Flächen im Außenbereich einnimmt, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf Boden: Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da der Boden bereits durch die intensive Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung über Jahrhunderte geprägt ist.

Auswirkungen auf Wasser: Das bestehende Gewässer ist vernachlässigt. Im westlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um einen wegbegleitenden Graben und wird im östlichen Plangebiet aufgrund der historischen Bebauung zum Graben mit eng bebauten Gebäuden. Der Graben führt selten Wasser. Die Ausweisung als Gewässer 3. Ordnung, und der Schutzzone wird zur Verbesserung langfristig beitragen. Das Grundwasser wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht negativ beeinflusst, die Sicherung des Grabens für Oberflächenwasserableitung wird die Hochwasserschutzsituation verbessern.

Auswirkungen auf Luft: Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Auswirkungen auf Klima: Durch die Festsetzung der Photovoltaikanlagen sind langfristig positive Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt: Es sind keine zusätzlichen wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete: Diese werden vom Bebauungsplan nicht tangiert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit: Eine Zunahme der Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen und Schadstoffe ist nicht zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen und Parkplätze oder gewerbliche Nutzung im Gebiet festgesetzt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Im Plangebiet gibt es eine archäologische Fundstelle und in unmittelbarer Nachbarschaft denkmalgeschützte Gebäude. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen überwiegend den Vorstellungen des Denkmalschutzes.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern: Im Gebiet werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Emissionen begünstigt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist bereits durch die vorhandene Müllabfuhr und Kanäle gesichert. Hinsichtlich einer möglichen zukünftigen Oberflächenentwässerungskonzeption sowie eines Hochwasserschutzrahmenplanes werden entsprechende Bestandseinrichtungen (Dorfgraben) gesichert und können entwickelt werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien: Der Einsatz regenerativer Energien ist möglich und wird nur in gestalterischer Hinsicht mit Rücksichtnahme auf das historische Ortsbild eingeschränkt.

Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wassers-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes: Im Bebauungsplan wurden alle übergeordneten Pläne berücksichtigt.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Die Luftqualität in Mommenheim ist aufgrund der Ortsgröße sehr gut und wird durch emittierendes Gewerbe (hier: Landwirtschaft - Düngemittel) nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, die biologische Vielfalt, Natura-2000 Gebiete), Mensch sowie Kultur- und Sachgüter: Es werden keine zusätzlichen negativen Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Belangen festgestellt. Durch die Festsetzungen sind eher positive Entwicklungen im Gebiet zu erwarten.

Die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind: Aufgrund fehlender schädlicher Emissionen sind keine schweren Unfälle und Katastrophen, die von einem Betrieb ausgehen können, zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung
Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist, unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen und den vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, als umweltverträglich einzustufen.

I ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ist gem. § 10a BauGB als Anlage beigefügt.
(nach Offenlage und Beteiligungsverfahren).