GEMEINDE UNDENHEIM

in der VG Rhein-Selz

BEBAUUNGSPLAN

HINTERM BAHNHOF, 2. BA, 1. Änderung (RWZ)

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB

WERTUNG DER ANREGUNGEN STAND 17.02.2025

(MM) WA_0192_EÖA

WERTUNG DER ANREGUNGEN

Für den Bebauungsplan HINTER BAHNHOF, 2. BA, 1. Änderung (RWZ) in der Gemeinde UNDENHEIM wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in Form einer Öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 25.05.2023 bis 30.06.2023 im Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde Rhein-Selz durchgeführt.

Ebenso erfolgte die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.2023 aufgefordert bis einschließlich 30.06.2023 eine Stellungnahme abzugeben.

Für den Bebauungsplan HINTERM BAHNHOF, 2.BA, 1. Änderung (RWZ) in der Gemeinde UNDENHEIM wurde die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2024 aufgefordert, bis einschließlich zum 31.01.2025 eine Stellungnahme abzugeben.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden im genannten Zeitraum keine Stellungnahmen vorgebracht.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN § 4 (2) BauGB

Zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange ergibt sich nach sorgfältiger Abwägung durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Undenheim die nachfolgende Wertung, die jeweils den vorgebrachten Anregungen gegenübergestellt ist.

Gesendet:	Freitag, 20. Dezember 2024 10:49
An:	Bauleitplanung
Cc:	Inge Kleefeld
Betreff:	B-Plan Hinterm Bahnhof 2. BA, 1. Änderung Undenheim
Kategorien:	Starck Sabine

B-Plan NBG „Hinterm Bahnhof 2. BA, 1. Änderung", OG Undenheim
Hier: Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Starck,

wir weisen darauf hin, dass die Sohlfläche der Muldenversickerung gemäß unserer Stellungnahme vom 12.06.2023 10,3m² beträgt. Ansonsten haben wir keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Karen Maier
Abteilungsleiterin Abwassersammlung

Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen
Amtgasse 10
55232 Alzey

Telefon: +0 62 49 – 805 68 24
Telefax: +0 62 49 – 805 68 20
E-mail: k.maier@z-a-r.org

Diese E-Mail - inklusive aller Anlagen - ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt und enthält möglicherweise vertrauliche Informationen. Falls der Empfänger dieser Nachricht nicht der beabsichtigte Adressat oder ein für den Mail-Zugang zuständiger Mitarbeiter oder Vertreter ist, werden Sie hiermit darauf aufmerksam gemacht, dass jede Weitergabe, Verteilung, Vervielfältigung oder sonstige Nutzung dieser Nachricht oder ihrer Anlagen verboten ist. Wenn Sie diese Nachricht aus Versehen erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender per E-Mail und löschen Sie diese E-Mail aus Ihrem Computer.

This e-mail message and all attachments transmitted with it are intended solely for the use of the addressee and may contain legally privileged and confidential information. If the reader of this message is not the intended recipient, or an employee or agent responsible for delivering this message to the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution, copying, or other use of this message or its attachments is strictly prohibited. If you have received this message in error, please notify the sender immediately by replying to this message and please delete it from your

NR. 1 ZWECKVERBAND ABWASSERENTSORGUNG, RHEINHESSEN, ALZEY

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 12.06.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben zur Sohlfläche werden in die Begründung zum Bebauungsplan unter Ziff. 1.6.3 „Entsorgung" aufgenommen.

NR. 2 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 | 55032 Mainz

VG-Verwaltung Rhein-Selz
Fachbereich Baul. Infrastruktur
Postfach 1241
55273 Oppenheim

Per Mail: bauleitplanung@vg-rhein-selz.de
sabine.starck@vg-rhein-selz.de

REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Referat33@sgd-sued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

10. Januar 2025

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5133-0002#2023/0044-0111 33	12.12.2024 Az: 060/610-13 SSt	Lisa Sopp Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de	+49 6131 2397-154 +49 6131 2397-155

BBP "Hinterm Bahnhof - 2. BA 1. Änderung (RWZ)", OG Undenheim

Hier: erneute Beteiligung nach §§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 4 Satz 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12.12.2024 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

Gemäß den vorliegenden neuen Sturzflutgefahrenkarten besteht für einen Teil des Vorhabengebietes eine sogenannte Sturzflutgefährdung nach Starkregenereignissen vor.

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545

UST-ID-Nr.:
DE 305 616 575

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

NR. 2 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Niederschlagshöhe und –dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex.

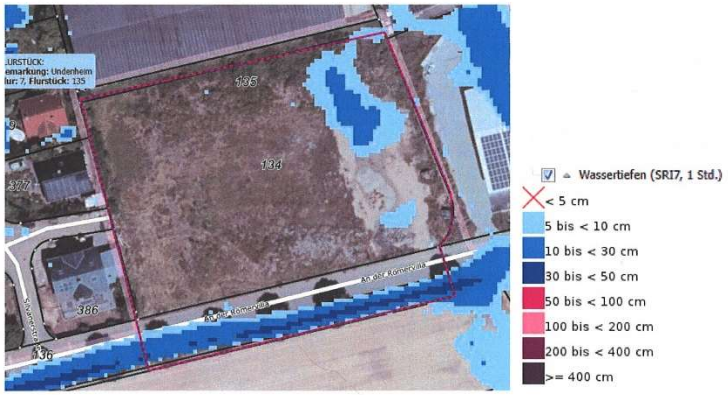

Abb. 1: Sturzflutgefahrenkarte-Teil Wassertiefen für SRI 7, 1 Std.

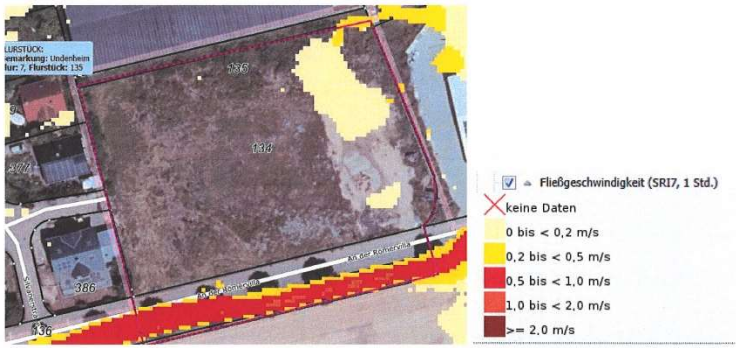

Abb. 2: Sturzflutgefahrenkarte-Teil Fließgeschwindigkeit für SRI 7, 1 Std.

Die beigefügten Karten stellen ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis" (SRI 7, 1 Std.) dar. Dies entspricht in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit.

Darüber hinaus stehen noch Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis" mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10, 1 Std.) und von vier Stunden (SRI 10, 4 Std.) online zur Verfügung.
Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen.
Unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ können die neuen Sturzflutgefahrenkarten für den betreffenden Bereich eingesehen werden.
Ich empfehle Ihnen die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen. Ggf. sollten Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz und entsprechende Festsetzungen / Hinweise im Bebauungsplan). Der einzig sichere Schutz ist das Freihalten gefährdeter Bereiche.

2. Bodenschutz

Die Stellungnahme vom 21.06.2023 hat weiterhin Bestand.
Auf die Anzeigepflicht wird in den Textlichen Festsetzungen unter Kapitel C „Hinweise/ Empfehlungen" Punkt 17. „BODENSCHUTZ / ALTLASTEN" bereits ausgiebig hingewiesen.
Laut der Begründung des BBPs (in Kap. 2. Umwelt, Punkt 2.3 Schutzgut Boden) soll ein Bodengutachten am 04.05.2004 erstellt worden sein. Dieses Gutachten liegt den Unterlagen nicht bei. Laut der Begründung wurde die Untersuchung gemäß LAGA-TR durchgeführt und der gewachsene Boden dem Zuordnungswert Z 1.1 zugeordnet. Weitere Infos liegen nicht vor.
Die auf die Planung folgenden Baumaßnahmen sind mit Eingriffen in den Untergrund entsprechend § 4 Abs. 5 BBodSchV (z. B. Auf -oder Einbringen von Materialien, Ausheben oder Abschieben von Boden, Verdichtung von Boden) auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² verbunden. Nach § 4 Abs. 5 BBodSchV wird empfohlen, die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 für die gesamte Maßnahme im Benehmen mit der Oberen Bodenschutzbehörde zu verlangen. Weiterhin

NR. 2 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Zu 1.:
Die Informationen zur Sturzflutgefährdung nach Starkregenereignissen werden als Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dort erfolgt auch ein Hinweis darauf, wo die aktuellen Sturzflutgefahrenkarten eingesehen werden können.

wird empfohlen, zu verlangen, dass das Bodenschutzkonzept (BSK) so rechtzeitig zu erstellen ist, dass die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens vor Beginn der Maßnahme organisiert sind und umgesetzt werden können.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lisa Sopp

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

NR. 2 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Zu 2.:
Die Auszüge aus dem Bodengutachten vom 04.05.2004 sind korrekt wiedergegeben.

Die Anregungen zur bodenkundlichen Baubegleitung und zum Bodenschutzkonzept werden als Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen in die Planunterlagen aufgenommen.

MAINZ · BINGEN
Kreisverwaltung

Kreisverwaltung Mainz-Bingen · Postfach 1355 · 55206 Ingelheim am Rhein

Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz
z. Hd. Frau Starck
Sant' Ambrogio-Ring 33
55276 Oppenheim

Es schreibt Ihnen

Herr Leon Yessad
Bauen und Umwelt
FB Bauen Abt. 21a
Zimmer B-113
Tel. 06132 / 787 - 2133
E-Mail 1 bauleitplanung@mainz-bingen.de
E-Mail 2 yessad.leon@mainz-bingen.de

Ihre Nachricht vom: 12.12.2024
Ihr Aktenzeichen: 060/610-13 SSt
Seite 1 von 4

unser Aktenzeichen **21-2/610-13-0618**

27. Januar 2025

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Undenheim
Entwurf zum Bebauungsplan „Hinterm Bahnhof, 2. BA" – 1. Änderung
Hier: erneute Offenlage gem. § 4a(3) BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 12. Dezember 2024, elektronisch eingegangen am 12. Dezember 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:

1. Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen folgende Anmerkungen
   1.1. Wir nehmen wohlwollend zur Kenntnis, dass eine erneute artenschutzfachliche Untersuchung stattgefunden hat, welche den anerkannten Standards entspricht.
   1.2. Im Artenschutzgutachten wurden spezifische Maßnahmen genannt, die einzuhalten sind, um einen Verstoß gegen § 44 BNatSchG auszuschließen. Leider sind in den textlichen Festsetzungen und auch in der Planzeichnung diese zwingend erforderlichen Punkte nicht übernommen worden, bzw. sind unter Punkt 11 der textlichen Festsetzungen sogar widersprüchliche Maßnahmen genannt.
   1.3. So wird hier zunächst die Pflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke auf der privaten Grünfläche am nördlichen Gebietsrand gefordert, einige Aufzählungsstriche weiter unten jedoch der Schutz von Reptilien und die extensive nachfolgende Pflege, welche artenschutzfachlich erforderlich ist. Eine extensive Bewirtschaftung bedeutet in diesem Fall den Erhalt als Grünland mit einer maximal zweischürigen Mahd. Die Anlage einer Hecke ist nicht möglich, da dies den Habitatansprüchen von Reptilien zuwiderläuft. Deckung erhalten die Reptilien durch die geplanten Baumpflanzungen.

NR. 3 KREISVERWALTUNG MAINZ-BINGEN, INGELHEIM

Zu 1.1:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zu 1.2:
Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens, die bislang nicht Gegenstand der Festsetzungen waren, werden als solche in die Planunterlagen aufgenommen, sofern es sich um Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt. Dies bezieht sich sowohl auf Brutvögel, Säugetiere als auch auf Reptilien. Die bislang enthaltene Festsetzung zur Untersuchung von Feldhamsterpopulationen ist mangels Vorkommen obsolet und wird gestrichen.
Zu 1.3:
Die private Grünfläche soll als „extensive Wiese" angelegt werden. Dies wird in den Textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung einheitlich festgesetzt.

DV

1.4. Dies sollte sich auch in der Planzeichnung wiederspiegeln: für die südliche (öffentliche) Grünfläche ist die Zweckbestimmung Wiese dargestellt, die Bezeichnung „extensive Wiese" sollte auch für die nördliche (private) Grünfläche gewählt werden. Wir bitten um entsprechende Anpassung.

1.5. In der Planzeichnung ist die Baumallee südlich der Grundstücksgrenze für die vorhandenen Bäume zum Erhalt nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Eine entsprechende textliche Festsetzung fehlt jedoch, diese ist zwingend zu ergänzen und eindeutig textlich zu beschreiben.

2. Aus Sicht der **Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft)** bestehen folgende Anmerkungen

2.1. Gem. Punkt C Hinweise Ziffer 8 Entwässerung wird auf die Erlaubnispflicht von unterirdischen Versickerungsanlagen hingewiesen.

2.2. Die Untere Wasserbehörde ist gemäß Landeswassergesetz für die Einleitung von Niederschlagswasser bis zu 500 m² abflusswirksamer Fläche in das Grundwasser zuständig, ab einer abflusswirksamen Fläche > 500 m² ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz zuständig. Dies bitten wir zu ergänzen.

3. Gegen den Bauleitplan bestehen in **brandschutztechnischer** Hinsicht keine Bedenken, wenn dieser entsprechend dem Planentwurf mit Anlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird.

3.1. Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981 sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik, wie im Punkt 7. Wasserversorgung / Brandschutz der textlichen Festsetzungen beschrieben, sind zu beachten:

3.2. - DVGW-Merkblatt W 331 für die Auswahl, den Einbau und den Betrieb von genormten Hydranten im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W-400, Teil 1 bis 3.;

3.3. - DVGW- Arbeitsblatt W 400-1 (Trinkwasserverteilung) Technische Regel Wasserverteilungsanlagen -TRWV- Teil1: Planung;

3.4. - DVGW- Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)

3.5. - DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).

3.6. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das jetzige Mischgebiet sowie für das vorherige Gewerbegebiet mindestens eine Löschwassermenge von **96m³/h** über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

4. Aus **städtebaulicher** Sicht bestehen folgende Anmerkungen

4.1. Die Wahl zur Ausweisung eines klassischen Mischgebietes gem. §6 BauNVO hat im Zuge der ständigen Rechtsprechung Besonderheiten zu beachten. Dieses muss demnach zu gleichen Teilen aus Gewerbe- sowie Wohnanteilen bestehen. Zwecks Rechtssicherheit wird darauf hingewiesen, dass in den textlichen Festsetzungen sichergestellt werden sollte, dass keine Nutzungsform dominiert, sodass hier kein potenzieller Etikettenschwindel unterstellt werden kann, voll allem da unter 1.4 beschrieben wurde, dass das Mischgebiet als Puffer zum angrenzenden Gewerbegebiet dient, aber in diesem Plan auch Wohnen entwickelt werden kann Im Speziellen wird unter „4. Bauweise" der Umgang mit Doppelhaushälften geregelt, welche i.d.R. ohne gewerbliche Nutzung geplant werden.

NR. 3 KREISVERWALTUNG MAINZ-BINGEN, INGELHEIM

Zu 1.4:
Die private Grünfläche soll als „extensive Wiese" angelegt werden. Dies wird in den Textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung einheitlich festgesetzt.

Zu 1.5:
Für die in der Planzeichnung festgesetzte Baumallee wird auch eine entsprechende Textliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB aufgenommen.

Zu 2.1:
In den Textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer C.8 auf die Erlaubnispflicht für unterirdische Versickerungsanlagen hingewiesen.

Zu 2.2:
Die Zuständigkeiten bzgl. der Einleitung von Niederschlagswasser werden in den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen ergänzt.

Zu 3.1 bis 3.5:
Die genannten einschlägigen Regelwerke werden als Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zu 3.6:
Die Sicherstellung der Mindest-Löschwassermenge von 96 m³/h wird als Hinweis zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zu 4.1:
Für die Festschreibung einer ausgewogenen Nutzungsmischung fehlt die Rechtsgrundlage. Da die Gemeinde Undenheim jedoch Eigentümerin sämtlicher Flächen ist, kann sie in den notariellen Kaufverträgen explizit auf die beabsichtigte Nutzungsmischung hinweisen, bzw. die Grundstücksvergabe gezielt so steuern, dass keine nach BauNVO zulässige Nutzungsform dominiert.

4.2. Es ist der Zusatz auf der Planzeichnung hinzuzufügen, dass es sich um öffentliche Verkehrsflächen handelt. Ebenso sind die Festsetzungen zu Verkehrsflächen in den textlichen Festsetzungen zu beschreiben.
4.3. Die beschriebenen notwendigen Maßnahmen innerhalb des Schallschutzgutachtens sind nicht in den textlichen Festsetzungen wiederzufinden.
  4.3.1. „In der Planungsfläche dürfen in den beiden oberen Geschosse der nördlichen Baureihe keine öffenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen sein."
  4.3.2. Hier wird um Klarstellung gebeten, sodass gem. §1 BauGB gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.
  4.3.3. Es könnten auch die Isophone in der Planzeichnung eingetragen werden.
4.4. Es ist nochmals abschließend zu überprüfen ob alle Festsetzungen innerhalb der Planzeichnung auch in den textlichen Festsetzungen ausgeschrieben enthalten sind, und umgekehrt. Der Vollständigkeit wegen sollten z.B. auch die Festsetzungen der Nutzungsschablonen auch in den textlichen Festsetzungen enthalten sein.
4.5. Eine Ortsrandeingrünung nach Osten wird vermisst. Wir bitten um Klarstellung und Änderung.
4.6. Redaktionell: Im Anschreiben wurde sich in der Jahreszahl geirrt, die letzte Behördenbeteiligung fand im Jahre 2023 statt und nicht in 2024.

Obligatorische Hinweise
Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Grundstücke müssen der Nutzung entsprechend erschlossen sein und der Bebauungsplan muss die Erschließung im Sinne von §30 BauGB & §§123-135ff BauGB vollständig regeln.

Sind die Bestimmungen für bauliche Anlagen und Einfriedungen einschließlich deren Höhen aus Sicht der Gemeinde abschließend und vollständig geklärt? Es wird empfohlen neben relativen Angaben (diese sind im Deutschen Höhennetz seit 1993 in NHN zu führen) auch die absoluten Höhenangaben der baulichen Anlagen und besonders der Einfriedungen in Metern zu bestimmen, sowie jedes potenzielle Baufeld hinsichtlich der vorliegenden Reliefenergie und der Bebauung zu prüfen und ggfls. Festlegungen einer natürlichen Geländeoberfläche im Sinne von §2 Abs. 6 LBauO zwingend zu integrieren. Wenn als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante Rohfußboden definiert wird, empfiehlt sich eine Angabe zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante Rohfußboden z.B. über dem angrenzenden Gelände oder der erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche oder auch einer festen NHN-Höhe.

Jeder Bebauungsplan ist für sich abgeschlossen, weswegen eine Ortsrandeingrünung zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft für jeden an den Außenbereich grenzenden Bebauungsplan zwingend notwendig ist. Zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber dem Außenbereich sollte eine ausreichende Eingrünung des Gebietsrandes erfolgen. Hierzu ist im Bebauungsplan in einer Tiefe von 5 m eine *private* Grünfläche mit Pflanzbindung festzusetzen. Wenn aber eine Ortsrandeingrünung ihre Funktion als solche vollständig erfüllen soll, dann ist im Bebauungsplan eine *öffentliche* Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festzusetzen. Überdies ist auch ein hinreichend wirkungsvoller Schutz eines Wohngebiets gegenüber der anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung (Staub, Spritzmittel, Lärm u.a.) zu gewährleisten. Und auch dieser kann u.E. nur auf einer *öffentlichen* Fläche sichergestellt werden.

Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes.

NR. 3 KREISVERWALTUNG MAINZ-BINGEN, INGELHEIM

Zu 4.2:
In den textlichen Festsetzungen und in der Legende zur Planzeichnung wird ergänzt, dass es sich um öffentliche Verkehrsflächen handelt.
Zu 4.3:
In den Planunterlagen werden die aus dem Schallgutachten resultierenden, notwendigen Maßnahmen als Festsetzungen aufgenommen, sofern sie sich innerhalb des Plangebietes befinden. Maßnahmen an den Schallquellen außerhalb des Plangebietes müssen durch anderweitige Vereinbarungen festgelegt werden.
Zu 4.4:
Die Textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen in der Planzeichnung mit Nutzungsschablone werden zur Übereinstimmung gebracht.
Zu 4.5:
Eine Eingrünung nach Osten ist entbehrlich, weil bebaute Flächen angrenzen (Schreinerei) und es sich folglich nicht um eine Ortsrandsituation handelt.
Zu 4.6.:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu Obligatorische Hinweise:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bei der Planerstellung bereits berücksichtigt.
Eine Ortsrandsituation liegt an dieser Stelle – wie unter Ziff. 4.5 dargelegt – nicht vor.

NR. 1 KREISVERWALTUNG MAINZ-BINGEN, INGELHEIM

Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
L. Yessad

Planungsbüro Hendel + Partner
Aufgestellt: Wiesbaden, den 17.02.2025