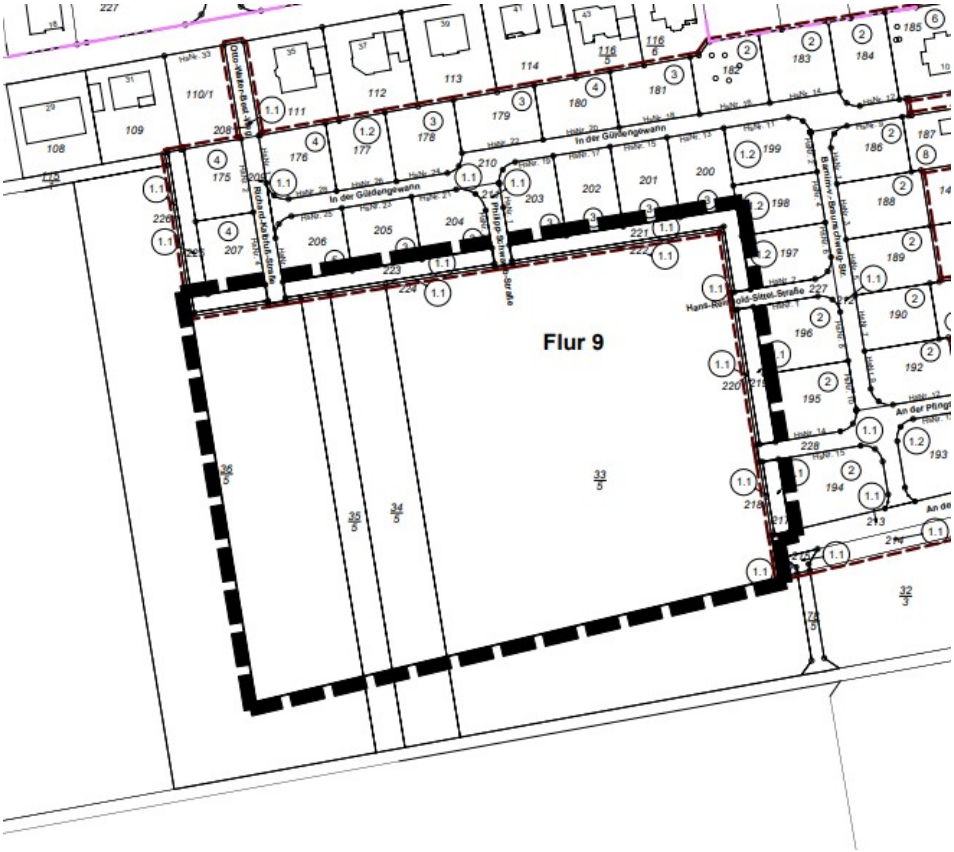
Ortsgemeinde Undenheim
in der VG Rhein-Selz

Bebauungsplan
Am Spess – 5. BA
Einschl. B-Plan Am Spess - 4. BA, 1. Änderung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
als Bestandteil des Bebauungsplanes

Projekt-Nr.: 01.22
Stand 22.01.2026

Planungsbüro Hendel + Partner | Friedrich-Bergius-Straße 9 | 65203 Wiesbaden | 0611.300 123 | post@hendelundpartner.de

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 (5 – 7 + 9) BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 BauNVO im Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 + 18 BauNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG). Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante als First gilt.
- Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen FOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Die festgesetzte Traufhöhe darf auf einer Länge von 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite durch untergeordnete Gebäudeteile wie Türme oder Zwerchhäuser um 1,20 m überschritten werden. Dies gilt auch für den Fall, dass das Dach des Hauptgebäudes die max. zulässige Firsthöhe erreicht.
- Die Firsthöhe von Zwerchhäusern muss mindestens 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 (3) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 18 (1) BauNVO + § 10 (3) LBauO

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Straßenoberkante (OK) in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die für die Höhenlage des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) muss 0,20 – 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Bezugspunkt für die Höhenlage von Nebenanlagen und Garagen i. S. des § 2 Abs. 6 LBauO ist die Fußbodenoberkante/Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) des Hauptbaukörpers.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Die innerhalb der überbaubaren Flächen angegebene Firstrichtung ist für die Ausrichtung des Hauptbaukörpers maßgebend. Nebenbaukörper dürfen in ihrer Gebäudeachse höchstens 25 % der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Maßgebend sind die Gebäudeaußenmaße.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis max. 25 m² Grundfläche und 35 m³ umbauten Raum errichtet werden. Aufenthaltsräume i. S. des § 2 Abs. 5 LBauO sind unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Wohnbaugrundstücke folgende Mindest-/Maximalwerte nicht unterschreiten.

Baugrundstück	Minimum
Einzelhäuser	400 m²
Doppelhaushälften	250 m²

7. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Je Wohngebäude bzw. Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) sind maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG + ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Für jedes Grundstück sind Zufahrten einschließlich separater Stellplätze bis zu einer Gesamtbreite von max. 6,00 m zulässig.
- Bei Doppelhaushälften darf die Gesamtbreite der Zufahrten einschließlich separater Stellplätze max. 4,50 m je Doppelhaushälfte betragen.

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN + LEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft mit der Zweckbestimmung WIESE ist mit einer krautreichen Wiesenmischung anzusäen. Zur Erhöhung des Kräuteranteils ist die Wiese jährlich zweimal zu mähen und das Mähgut einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Zulässig ist die Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser.
- Befestigungen der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sind nur wasserdurchlässig zulässig.
- Eine Befestigung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Pflegeweg“ ist nicht zulässig.
- Vorbereitende Maßnahmen sowie bau- und rückbaubedingte Eingriffe in Acker- und Brachflächen des Plangebietes dürfen ausschließlich außerhalb der allgemeinen Brut- und Reproduktionszeiten europäischer Vogelarten durchgeführt werden. Der zulässige Zeitraum umfasst den 01. September bis 28. Februar.
- Arbeiten innerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. August) sind nur zulässig, wenn vor Beginn der durch eine fachlich qualifizierte ökologische Prüfung (Baufeldfreigabe) bestätigt wird, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europäischer Vogelarten betroffen sind.
- Zur Sicherstellung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorsorgemaßnahmen ist während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen.

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und im Bereich der Ver-

kehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Geeignete Gehölzarten sind unter Ziffer C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN, EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN, beispielhaft aufgeführt.

- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

  LAUBBÄUME • Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm
  in flächigen Pflanzungen auch Heister,
  3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm

  OBSTBÄUME • Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig.
- Auf den ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN mit der Zweckbestimmung GEHÖLZSTREIFEN sind mindestens zweireihige Gehölzreihen wie folgt zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten:
  - Die Mindestpflanzdichte in der Reihe beträgt 1 Gehölz pro 1,50 m.
  - Es dürfen nicht mehr als 3 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
  - Zu verwenden sind Arten der Artenempfehlungen (Ziff. C. HINWEIS NR. 20).
- Bei auf ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN zu pflanzenden Bäumen sind mindestens mittelkronige Arten zu verwenden sowie die Baumscheiben gegen schädigende Einflüsse und gegen Überfahren zu sichern.
- In den WA-Gebieten ist je angefangene 350 m² Grundstücksgröße, mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, alternativ zulässig sind auch jeweils zwei kleinkronige Bäume.
- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist je angefangene 20 m Grundstücksgrenze mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem maximalen Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze zu pflanzen.
- Die Baugrundstücke sind auf mindestens 55 % der Fläche zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN + STÜTZMAUERN, DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND § 9 (1) Nr. 26 BauGB

- Außerhalb der Verkehrsflächen wird unmittelbar angrenzend an die Straßenbegrenzungslinie ein 15 cm breiter Streifen als FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS festgesetzt. Sie dient zur Aufnahme des erforderlichen, die Straßeneinfassung sichernden Betonkeils.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 LBauO

1. BEBAUUNG § 88 (1) NR. 1 LBauO

1.1 DÄCHER § 88 (1) NR. 1 LBAUO

- Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 30° - 45° und Pultdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 10° - 25° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern hergestellt werden können. Bei traufseitig an Gebäude mit Satteldach angebauten Garagen sind Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig. Bei traufseitig an Gebäude mit Pultdach angebauten Garagen ist das Pultdach der Garage mit der gleichen Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes auszubilden.
- Die Dachneigungen dürfen unterschritten werden, wenn die Dächer begrünt werden.
- Flachdächer im Sinne des Bebauungsplanes sind Dachneigungen von 1,5 - 5%.
- Der Traufüberstand muss einschließlich Dachrinne 0,30 - 0,90 m, der Ortgangüberstand 0,20 - 0,70 m betragen, ausgenommen Flachdachgaragen, Dächer bei Grenzbebauung und die Überdachung von Balkonen.
- Mit Ausnahme von begrünten Dächern dürfen für die Dacheindeckung nur Materialien in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit und schwarz verwendet werden.
- Glänzende und/oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- Dachgauben mit einer Breite von maximal 1,00 m können auch komplett mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite bis max. 2,00 m zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mindestens 0,75 m betragen.
- Die Summe der Breite von Dachflächenfenstern und Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge der dazugehörigen Dachflächen nicht überschreiten.
- Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf max. 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften betragen.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen. Die Traufe und der Ortgang sind mit einem Dachüberstand von mind. 0,20 m auszubilden.

- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Ausgenommen sind Flachdächer auf Garagen.

1.2 FASSADEN § 88 (1) NR. 1 LBAUO

- Für die Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß oder Volltonfarben.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Glasflächen von Fenstern über 1,00 m Breite und 2,00 m Höhe sind zu unterteilen.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden.

2. FREIFLÄCHEN § 88 (1) Nr. 3 + 7 LBauO

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen nach Ziffer C. HINWEISE, Nr. 19 einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf, ausgenommen geschnittene Hecken.
- Flächenhafte Kies-, Stein-, Splitt-, und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.
- Die Nutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohn- mobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht erlaubt.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind wasserdurchlässig herzustellen (z. B. durch Verwendung von Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Anlegen von Fahrspuren).
- Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Konstruktionen aus Holz oder Metall ist möglich. Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich eine Seite als geschlossene Wand ausgebildet werden.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN § 88 (1) Nr. 3 + 7 LBauO

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune oder lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50

cm hohen Sockelmauern zu verwenden, wobei die Gesamthöhe 1,50 m nicht überschreiten darf.

- Einfriedungsmauern bis max. 1,20 m Höhe sind mit Verputz, unpoliertem Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.

4. ANTENNEN / SATELLITENEMPFÄNGER / WERBEANLAGEN § 88 (1) Nr. 6 +1 LBauO

- Bei jedem Gebäude oder jeder Doppelhaushälfte ist höchstens eine Außenantenne und/oder ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

- Vor- und frühgeschichtliche Funde müssen nach § 17 DSchG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind - am besten telefonisch - an die Generaldirektion 'Kulturelles Erbe – Direktion Archäologie' in Mainz, Abt. Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung weiterzuleiten.
- Funde und Fundstellen sind nach § 20 Abs. 3 DSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. ENERGIEVERSORGUNG / MEDIEN

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrischer Energie und Medien versorgt sowie an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

3. STRASSENBELEUCHTUNG

- Für die Straßenbeleuchtung sind LED-Leuchten zu verwenden, da sie geringere Energiekosten verursachen.

4. SCHUTZ DER VER- / ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt.
- Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 und insbesondere der DIN 1998 zu beachten.

5. ERDWÄRME

- Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

6. WASSERVERSORGUNG

- Bei der Erschließungsplanung sind die Technische Mitteilung Merkblatt vom Juli 1978 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser) des DVGW-Regelwerks, die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regeln der Arbeitsblätter W 400-1 vom Oktober 2015 (Wasserleitungsanlagen-TRWV-Teil 1: Planung), W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerkes sowie § 7 LBauO Rheinland-Pfalz zu beachten.

7. ENTWÄSSERUNG

- Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 37 WHG zu beachten.
- Eine getrennte Behandlung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser ist vorgesehen. Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom Abwasserwerk ZAR in Absprache mit der SGD Süd festgelegt.
- Das auf den Dach-, Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und unter der Voraussetzung, dass Dritten keine Nachteile entstehen, möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) zu versickern. Die Beeinflussung von evt. Altlasten ist hierbei auszuschließen.
  Das Niederschlagswasser kann auch in Zisternen zur Nutzung gespeichert werden.
- Über eine Rigole oder einen Versickerungsschacht dürfen nur Niederschlagswässer von Dachflächen eingeleitet werden. Hierbei dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) in größerem Umfang zur Dacheindeckung verwendet werden. Es ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage (Rigole, Mulden-Rigole) bzw. 1,50 m bei einem Versickerungsschacht und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten.
- Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Mulden-Rigolen) ist das Arbeitsblatt DWA A 138 entsprechend zu beachten.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) ist erlaubnisfrei. Für die gezielte Versickerung (Rigolen, Schächte usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, zu beantragen ist.
- Der Bauabschnitt muss an das Entwässerungssystem des 4. BA angeschlossen werden.

8. NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG / BRAUCHWASSERANLAGEN

- Sofern die Sammlung von Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, ist zu beachten:
  - Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.

- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Gemäß Trinkwasserverordnung ist für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

9. DRAINAGEN / WASSERDICHTE KELLER

- Drainagewasser ist auf den Grundstücken zu versickern, eine Ableitung in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Unter Berücksichtigung des anstehenden Baugrundes wird empfohlen, ein Gründungsgutachten einzuholen und die Keller wasserdicht auszubilden.

10. BAUZEITLICHE GRUNDWASSERHALTUNG / HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE

- Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserführenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Mainz-Bingen) einzuholen.

11. STARKNIEDERSCHLÄGE

- Für die Region RHEINHESSEN wird für die Bemessung der vorhandenen Ortskanalisation als Maximalwert ein dreijähriges Starkregenereignis angesetzt. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig ablaufen kann und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurück staut.
- Dieser Sachverhalt ist sowohl bei der Geländegestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller unterhalb des Erdgeschosses liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.
- Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist bei Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen auch das Niederschlagswasser aus dem südlich angrenzenden Außengebiet zu berücksichtigen.

12. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 19731, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

13. ERDAUSHUB

- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll soweit als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

14. OBERBODEN

- Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen und hierbei die Vorgaben der DIN 18.915 zu beachten.

15. ALTLASTEN (ANZEIGEPFLICHT NACH § 5 (1) LBODSCHG)

- Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rhld.-Pf. (GVBl.) vom 02.08.2005, S.302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.

16. RADONSCHUTZ

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend, Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes, von einem qualifizierten Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Werden hierbei Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau hält Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) für unbedingt notwendig, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen, insbesondere in Abhängigkeit von Witterungseinflüssen, sehr stark schwankt. Es wird deshalb auch empfohlen, Messungen an mehreren Stellen (≥ 6/ha) durchzuführen.
- Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radonhandbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Für weitere Informationen steht auch die Radon-Informationsstelle das Landesamt für Umweltschutz (Radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau, 55129 Mainz, Emy-Roeder-Str. 5, bittet um Mitteilung der Ergebnisse von Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

17. ERRICHTUNG VON DOPPELHÄUSERN

- Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch wird vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze errichteten Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

18. FREIANLAGEN

- Zusammen mit dem Bauantrag ist für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Freianlagen prüffähig erkennbar ist.

19. EINFRIEDUNGEN / ANPFLANZUNGEN

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 42 LNRG Rheinland-Pfalz um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Grenzabstände, besonders zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 44 – 46 NRG Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.
- Empfohlen wird, dass unter Zäunen ein Luftraum von 5 - 10 cm verbleibt, um Kleintieren auf Dauer Wanderungsmöglichkeiten zu bieten.
- Bei der Bepflanzung der Vegetationsflächen soll ein möglichst hoher Anteil an heimischen, standortgerechten Arten verwendet werden, insbesondere der Anteil an Nadelgehölzen ist gering zu halten.

20. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

- Die mit *) gekennzeichnete Gehölze eignen sich auch für geschnittene Hecken.
- MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre *)	- Feldahorn
Acer monspessulanum	- Weinahorn
Carpinus betulus *)	- Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	- Esche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus pubescens	- Flaumeiche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere

- KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Morus nigra	- Schwarze Maulbeere
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche

- OBSTBÄUME

APFELSORTEN	- Gravensteiner
	- Rheinischer Bohnapfel
	- Gelber Bellefleur
	- Gelber Edelapfel

	- Gewürzluiken
	- Jakob Fischer
	- Landsbergrenette
	- Roter Berlepsch
	- Schafsnase
	- Roter Boskop
	- Schöner aus Boskop
	- Erbachhofer Weinapfel
	- Winterglockenapfel
	- Klarapfel
	- Geheimrat Oldenburg
	- Goldparmäne
	- Cox Orangenrenette
APFELSORTEN	- Ontarioapfel
	- Zitronenapfel
	- Roter Eiser
	- Roter Astrachan
	- Jakob Lebel
BIRNENSORTEN	- Vereinsdechantbirne
	- Köstliche aus Charneux
	- Gellert´s Butterbirne
	- Pastorenbirne
	- Alexander Lucas
	- Clapps Liebling
	- Gute Luise
	- Williams Christbirne
	- Conference
	- Weilerer Mostbirne
	- Steirische Mostbirne
	- Oberösterreichische Weinbirne
	- Bosc's Flaschenbirne
	- Schweizer Wasserbirne
KIRSCHSORTEN	- Hedelfinger Riesenkirsche
	- Große Schwarze Knorpelkirsche
	- Büttners Rote Knorpelkirsche
	- Schneiders Späte Knorpelkirsche
	- Dönissens gelbe Knorpelkirsche
ZWETSCHGENSORTEN	- Hauszwetschge
	- Bühler Frühzwetschge
	- Wangenheimer Frühzwetschge
STRÄUCHER	
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Sauerdorn
Buxus sempervirens *)	- Buchsbaum
Cornus mas *)	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea *)	- Roter Hartriegel

Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *)	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. ‚Atrovirens' *)	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Rhamnus catharticus	- Pugier-Kreuzdorn
Ribes alpinum 'Schmidt'	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Taxus baccata *)	- Eibe

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I 2025 I Nr. 348).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr.323).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I. S. 2794).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) i.d.F. vom 06.10.2015 (GVBl. 2015. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz am 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
- Landeswassergesetz Land Rheinland-Pfalz (LWG) i.d.F. vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305).

- Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (LKompVO) i.d.F. vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, 160) zuletzt geändert durch Artikel 87 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – BImSchV) i.d.F. vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676).

Wiesbaden, den 22.012026

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

TF – 01.22