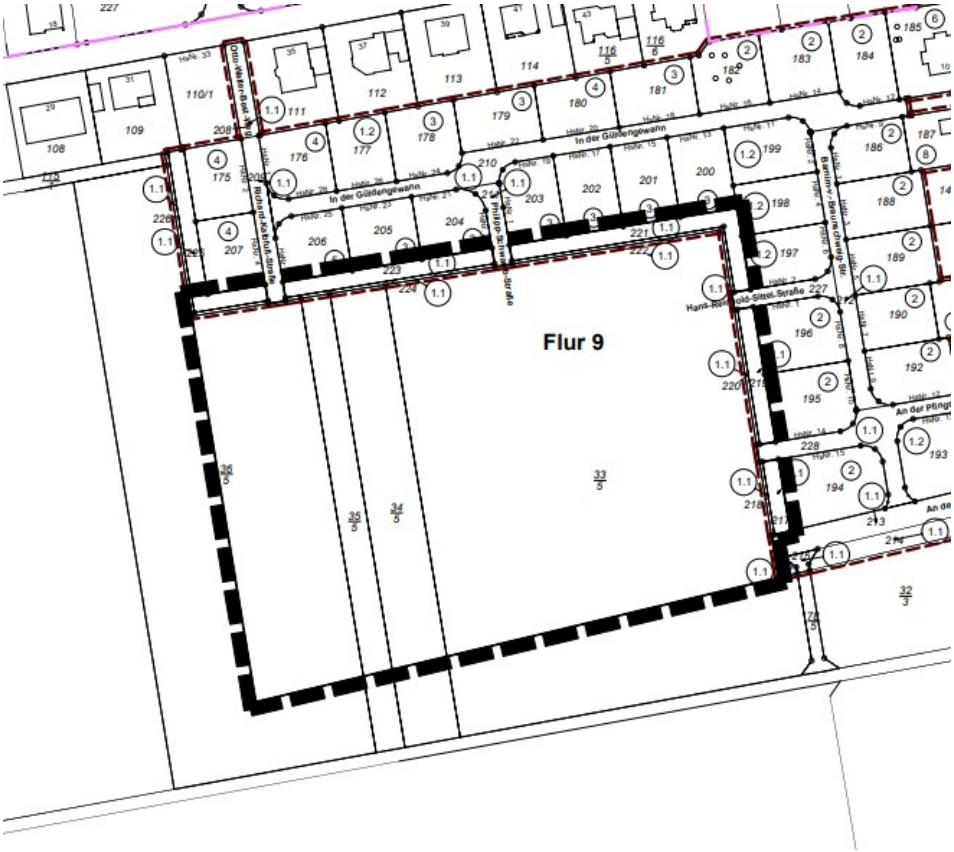
Ortsgemeinde Undenheim
in der VG Rhein-Selz

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



BEGRÜNDUNG – TEIL 1
Ziele, Rahmenbedingungen und Inhalte

Projekt-Nr.: 01.22
Stand 22.01.2026

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG UND ANLASS DER PLANUNG 1

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 1

2.1 LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG 1
2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2
2.3 TOPOGRAFIE 2

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN 3

3.1 REGIONALPLAN 3
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4
3.3 FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION 4
3.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG 5
3.4.1 GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG 5
3.4.2 STÄDTEBAULICHE ALTERNATIVEN 6
3.5 FLÄCHENBILANZ 6

4. GEPLANTE BEBAUUNG 7

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 7
4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 7
4.3 BAUWEISE UND GESCHOSSE 7
4.4 DACHFORMEN 8
4.5 EINFRIEDUNG 8
4.6 ABSTANDSREGELUNGEN 8
4.7 FLÄCHENINANSPRUCHNAHME 8
4.8 ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN 8

5. ERSCHLIESSUNG 9

5.1 VERKEHR 9
5.2 KINDERTAGESSTÄTTEN 9
5.3 VERSORGUNG 9
5.4 ENTSORGUNG 10
5.5 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG + AUSGLEICHSMASSNAHMEN 10
5.6 IMMISSIONSSCHUTZ – LÄRM 10
5.7 IMMISSIONSSCHUTZ – LUFT 10

6. PLANUNTERLAGEN

6.1 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1 : 1.000

1. EINLEITUNG UND ANLASS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde UNDENHEIM möchte dringend benötigte Wohnflächen schaffen und knüpft dafür an die in der Vergangenheit realisierten Teilgebiete des Baugebietes AM SPESS an. Durch den weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnraum sieht sich die Gemeinde in ihrer Attraktivität als Wohnstandort bestätigt. Der 5. Bauabschnitt soll direkt angrenzend zum 4. BA umgesetzt werden. Die dafür vorgesehene Verkehrsinfrastruktur ist schon vorhanden und ermöglicht die direkte Verknüpfung an den Straßenverkehr.

Die vorhandenen Bauabschnitte sind die Grundstücke an die Bewohnenden verkauft und beinahe komplett bebaut. Um auch künftig Bauplätze für die weitere Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung stellen zu können, wird der 5. Bauabschnitt nun umgesetzt. Langfristig gesehen soll diese Entwicklung die städtebauliche Lücke zwischen der Raiffeisen-Warenzentrale (RWZ) im Osten und der Bebauung an der Dr.-de-Millas-Straße im Westen schließen, wobei die parallel ausgebaute Ortsrandstraße „An der Römervilla“ hilft, eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Ortskerns zu vermeiden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Undenheim liegt zentral in Rheinhessen in Rheinland-Pfalz und befindet sich etwa 20 Kilometer südlich der Landeshauptstadt Mainz. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Mainz-Bingen sowie zur Verbandsgemeinde Rhein-Selz. Die überschaubare Fläche von knapp 10 km² zeichnet sich durch eine leicht wellige Topografie aus. Im Westen hebt sich das Gelände allmählich an, während im östlichen Bereich das Terrain mit niedrigeren Erhebungen um die 124,4 m markanter verläuft. Die Landschaft wird zudem von Wasserläufen wie dem Goldbach geprägt. Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Gemeindestruktur und wird aktuell als Agrarfläche genutzt.

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich (rot markiert) (Quelle: GoogleMaps)

Rund um Undenheim liegen weitere kleine Gemeinden wie Köngernheim, Bechtolsheim, Gabsheim, Friesenheim, Schornsheim und Weinolsheim, die das Bild eines dichten, regional vernetzten ländlichen Raumes im Selztal abrunden. Dank der verkehrsgünstigen Lage entlang der Bundesstraße 420 und der Nähe zur Autobahn A63 ist die Gemeinde zudem gut an wichtige regionale Zentren angebunden.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan AM SPESS 5. BA umfasst insgesamt 5 Flurstücke, die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet sind. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2.6 ha. Die Flächen 33/5 bis 36/5 sind aktuell als Ackerland ausgewiesen. Durch den Bebauungsplan werden diese dann in Wohnbaufläche umgewidmet.

Flurstücks-Nr.	Flur-Nr.	Art der Fläche	Flächengröße
33/5	5	AW	3.210 m²
34/5	5	AW	2.527 m²
35/5	5	AW	1.324 m²
36/5	5	AW	4.979 m²
73	5	Verkehrsfläche teilweise integriert	506 m²

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs

2.3 TOPOGRAFIE

Die Fläche des 5. BA liegt in einer flachen Umgebung und weist keine starken Höhenunterschiede auf. An der östlichen Grenze des rot umrandeten Geltungsbereichs weist dieser seinen niedrigsten gelegenen Punkt auf. An der Barnim-von-Braunschweig-Str. liegt dieser bei ca. 140 Meter ü. NN. In Richtung Westen steigt das Gelände leicht an und weist eine maximale Höhe von ca. 143 Meter ü. NN auf. Dadurch ergibt sich ein maximaler Höhenunterschied von ca. 3 Meter.

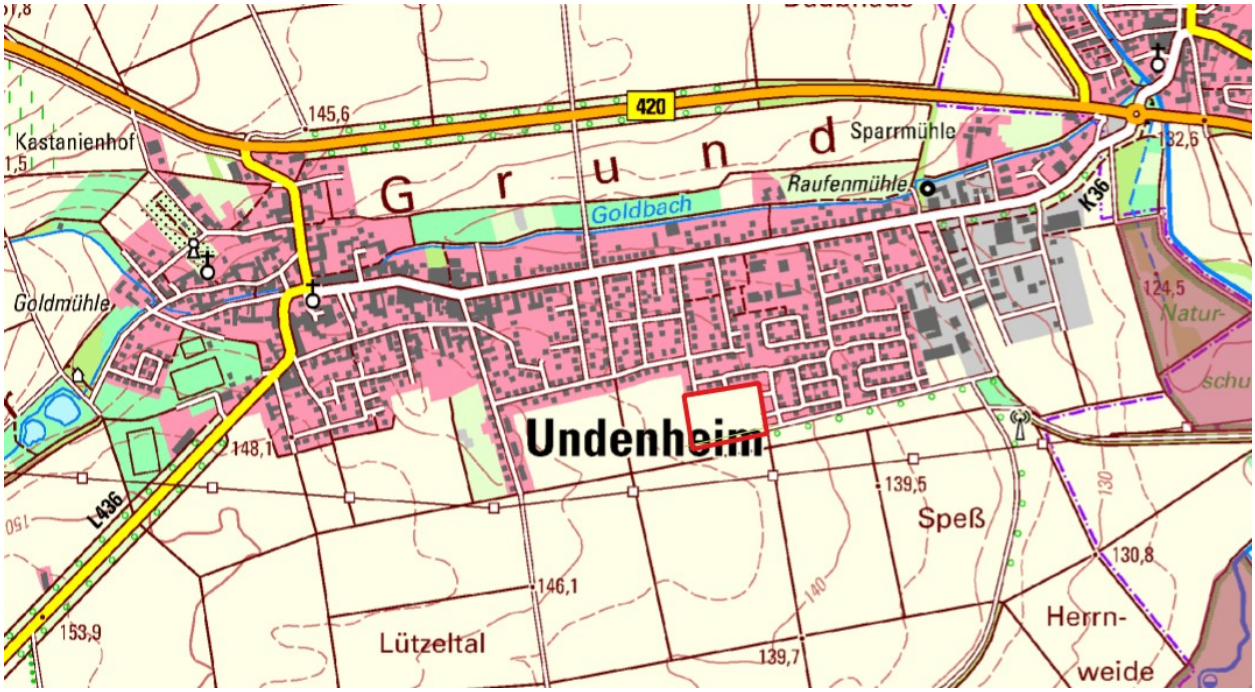


Abbildung 2: Auszug aus der Topografischen Karte (Plangebiet: rote Markierung)

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 REGIONALPLAN

Der RROP RHEINHESSEN-NAHE 2015 enthält folgende Vorgaben für die Verbandsgemeinde RHEIN-SELZ und die Ortsgemeinde UNDENHEIM:

- Die VG RHEIN-SELZ liegt in der Verdichtungsrandzone zwischen den Verdichtungsräumen RHEIN-MAIN im Norden (15 km zum Oberzentrum und zur Landeshauptstadt MAINZ) und RHEIN-NECKAR im Süden (25 km zum Mittelzentrum WORMS mit der Teilfunktion eines Oberzentrums).
- Der RROP RHEINHESSEN-NAHE weist UNDENHEIM mit der Gemeindefunktion Schwerpunkt Eigenentwicklung (E) aus. Dies bedeutet, dass die Gemeinden unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes u. a. Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen sollen.
- Als Grundwert für die Entwicklung von Wohnbauflächen sind für Eigenentwicklungsgemeinden 2 Wohneinheiten/1.000 Einwohner/Jahr angegeben. Am 31.12.2015 zählte Undenheim 2.871 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM SPESS – 5. BA liegt nach den Darstellungen des RROP 2015 in einer Landwirtschaftsfläche, in der eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist. Dies bedeutet, dass die vorliegende Planung den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

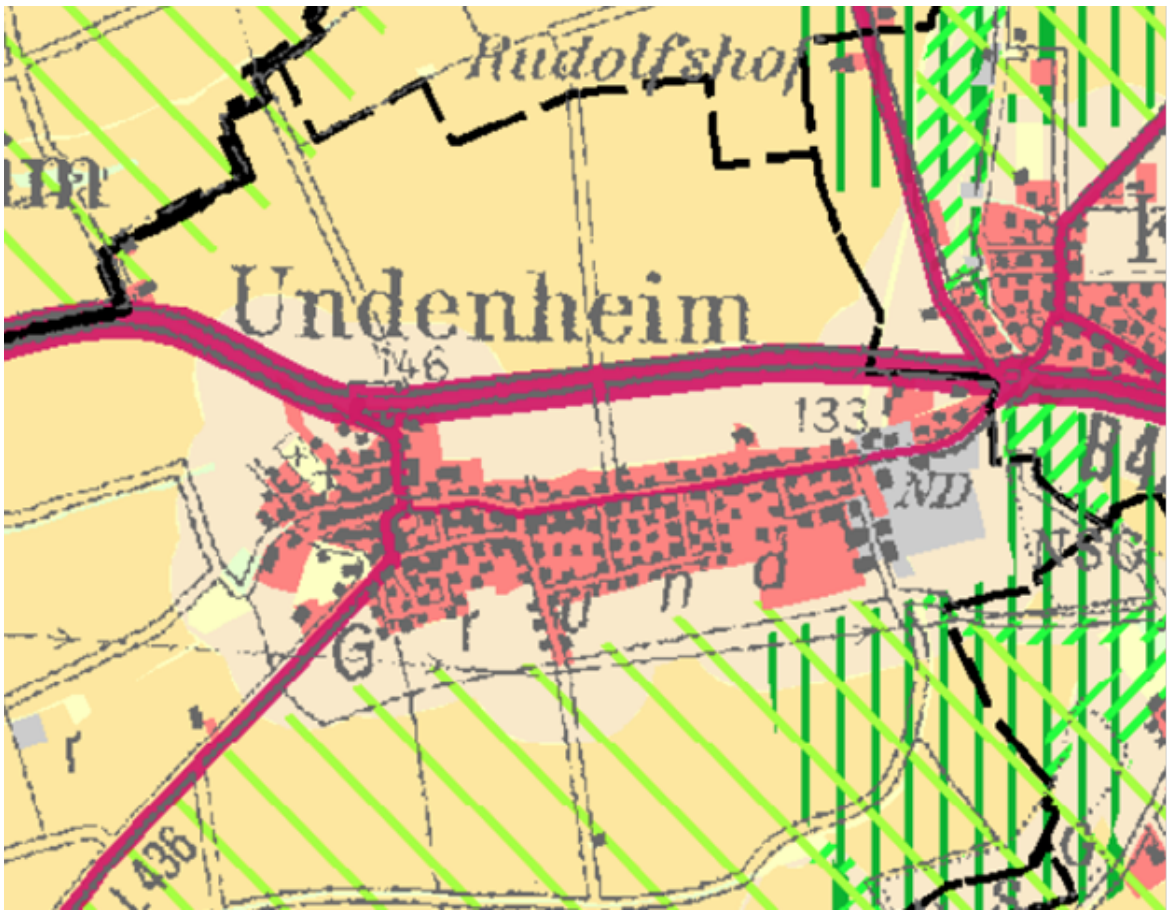


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030 ist das geplante Baugebiet AM SPESS – 5. BA bereits als „geplante Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 kann die Fläche wie geplant umgesetzt werden und bedarf keinerlei Anpassung im vorhandenen FNP.

Nördlich und östlich angrenzend sind die vorherigen Bauabschnitte bereits als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche in südlicher und westlicher Richtung sind weiterhin als Ackerland deklariert.

Damit entspricht die Ausweisung einer ca. 2,6 ha großen Wohnbaufläche dem aktuellen FNP.

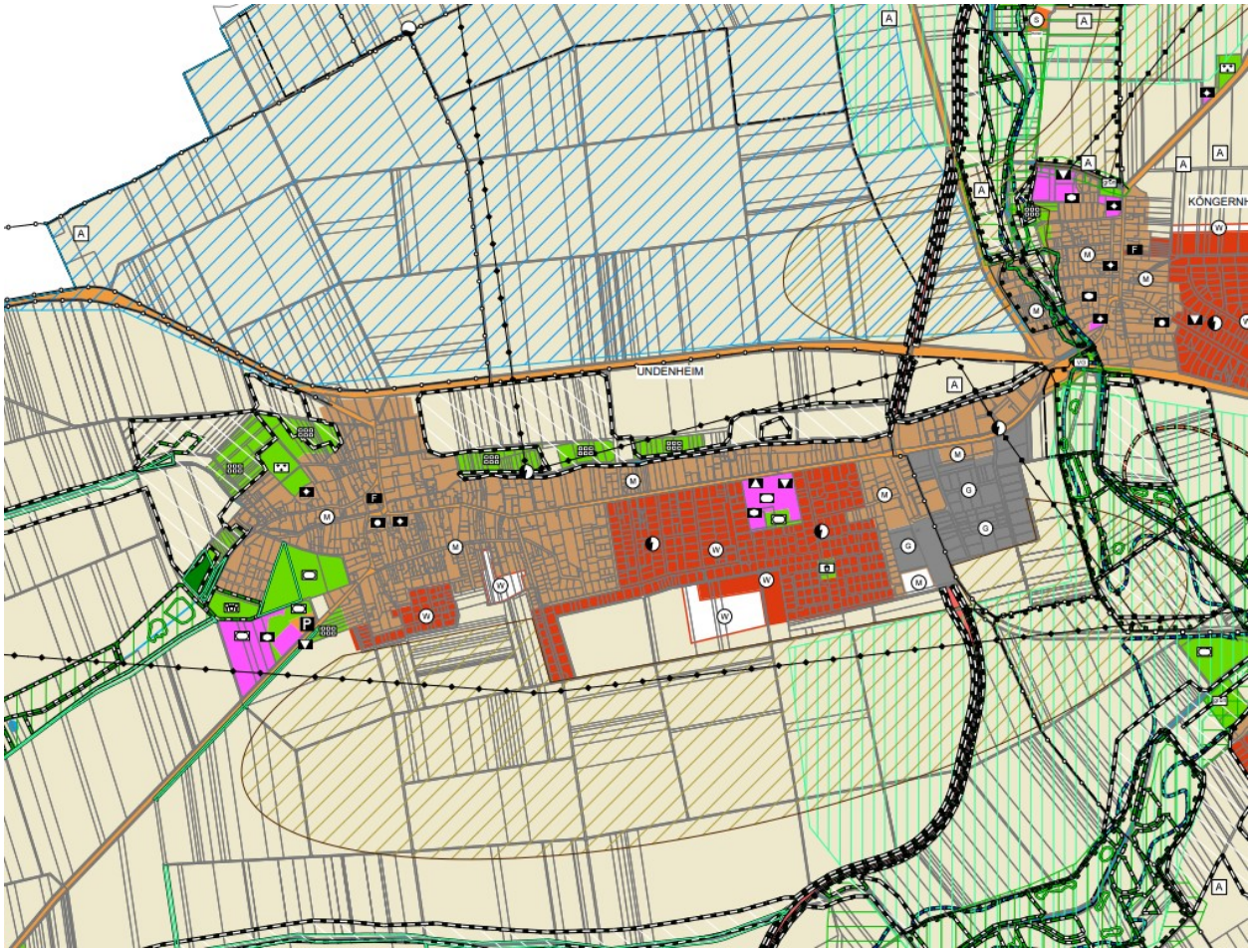


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.3 FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Bebauungsplan AM SPESS – 5. BA schließt am östlichen und nördlichen Ortsrand an den Bebauungsplan AM SPESS – 4 an.

Westlich und südlich des geplanten Baugebietes befinden sich großräumige Ackerflächen. Der bisherige Ortsrand wird durch die Ein- und Begrünungen der privaten Hausgärten geprägt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme der Wege und den kleineren Überschneidungsbereichen mit den angrenzenden Bebauungsplänen ackerbaulich genutzt.

Das Potential an verfügbaren Bauplätzen in der Gemeinde UNDENHEIM ist weitgehend erschöpft, so dass die Notwendigkeit besteht, relativ kurzfristig weitere Flächen für die Eigenentwicklung zu erschließen.

Mit der Umsetzung des 5. BA wird auch die südliche Ortsentlastungsstraße AN DER RÖMERVILLA mit begleitender Lindenreihe fortgeführt.

3.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Der Bebauungsplan AM SPESS – 5. BA schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der benötigten Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Undenheim. Das Baugebiet setzt die mit den Baugebieten AM SPESS 1., 2., 3. und 4. BA begonnene städtebaulichen Entwicklung am südlichen Ortsrand mit dem Ziel fort, langfristig die Lücke zwischen der Dr.-de-Millas-Straße im Westen und der RWZ im Osten zu schließen.

Das Baugebiet AM SPESS 5. BA wird wie die Baugebiete HINTER DER SCHULE sowie AM SPESS 1. bis 4. BA durch Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt sein.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt hauptsächlich über die neue Ortsentlastungsstraße AN DER RÖMERVILLA im Süden. Die Verbindung zum Ortskern erfolgt über den Anschluss an den HERMELSTEINWEG im Norden. Weiter bestehen im Osten zwei Verbindungen zum 4. BA und somit auch zum zentral gelegenen Kinderspielplatz. Für die Anbindung des 5. BA werden vier Straßenanschlüsse genutzt, die während der Umsetzung des 4. BA hergestellt wurden.

Um eine kurzfristige Realisierung des Baugebietes und eine Finanzierung der Erschließung einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen, erfolgt die Umsetzung über einen Erschließungsvertrag nach § 124 ff. BauGB. Die hierfür erforderlichen Beschlüsse hat die Gemeinde Undenheim bereits gefasst.

Der Entwurf zum Bebauungsplan ist das Ergebnis eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, dass sowohl die örtlichen Gegebenheiten als auch die übergeordneten Planungen berücksichtigt.

3.4.1 GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird vollständig zugunsten der Ausweisung als ALLGEMEINES WOHNGEBIET aufgegeben. Entlang der südlichen Gebietsgrenze wird die Straße AN DER RÖMERVILLA mit begleitender Baumreihe als Ortsrandeingrünung fortgesetzt. Zwischen Baugrundstücken und landwirtschaftlicher Flur werden Öffentliche Grünflächen ausgewiesen, auf denen als temporäre Ortsrandeingrünung die Pflanzung von Heckenstrukturen vorgeschrieben wird.

Zur Sicherstellung der beabsichtigten, überwiegenden Wohnbebauung wird von den Ausschlussmöglichkeiten des § 1 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht.

3.4.2 STÄDTEBAULICHE ALTERNATIVEN

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen, der bestehenden Bauabschnitte einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes ergeben sich zu der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Alternativen. Verdichtete Bauformen mit mehrgeschossigen Gebäuden sind ebenso auszuschließen, wie eine lockere Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken. Es wurde deshalb mit Einzel- und Doppelhäusern eine Baustruktur gewählt, die auch dem sparsamen Umgang mit Bauland dient und sich wie die angrenzenden Neubaugebiete harmonisch in das Ortsbild einfügt.

3.5 FLÄCHENBILANZ

Aus dem Entwurf zum 5. BA des Bebauungsplanes AM SPESS ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE [m²]	ANTEIL [%]
Allgemeine Wohngebiete	15.260	59
Öffentliche Grünflächen	1420	6
Öffentliche Erschließung	4560	18
Ausgleichsfläche	4520	18
GESAMTSUMME	**25.760**	**100,00**

Tabelle 1: Flächenbilanz des Plangebietes

Ausgehend von der vorgeschlagenen Parzellierung stehen hier künftig im WA etwa 31 Baugrundstücke zur Verfügung. Bei der Annahme von Einfamilien-/Doppelhäusern, teilweise mit Einliegerwohnungen, ergibt sich aus diesen 31 Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet bei 1,5 WE/Gebäude und durchschnittlich ca. 2,5 EW/WE ein Einwohnerpotenzial von etwa 116 Einwohnern.

4. GEPLANTE BEBAUUNG

Der Entwurf zum Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosszahlen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landespflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dabei wird sowohl die anschließende Bebauung des vorherigen Bauabschnitts des Baugebiets AM SPESS 5. BA als auch die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Baustrukturen ist für die Wohnbauflächen eine eingeschossige Bauweise mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern mit ausbaufähigem Dach in offener Bauweise vorgesehen.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch Flächenzusammenlegung oder Grundstücksteilungen sowie zur Vermeidung einer regional untypischen Verdichtung, sind die Mindest- und Maximalgrößen für Wohnbaugrundstücke ebenso vorgeschrieben wie die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Baukörper orientieren sich an der Charakteristik der umgebenden Bebauung. Sie beziehen sich auf die Dachausbildung, die Fassadengestaltung und die Freibereiche.

Durch die Übernahme der angrenzenden Baustrukturen und die Festlegung einer traufständigen Bebauung zum südlichen Ortsrand in Verbindung mit der Fortsetzung der im Bebauungsplan AM SPESS – 2., 3. + 4. BA festgesetzten Baumreihe parallel zur Ortsentlastungsstraße wird das Ziel der Ortsrandarrondierung konsequent fortgesetzt.

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Bebauungsplan werden ausschließlich „allgemeine Wohngebiete“ auf den Baufeldern ausgewiesen. In Summe werden so sieben Baufelder entstehen.

Durch die Anbindung die landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Geltungsbereichs sind die äußersten Bereiche als Wirtschaftsweg ausgewiesen und neben ihnen öffentliche Grünstreifen als Übergang zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine Ausgleichsfläche für die naturschutzrechtliche Kompensation ausgewiesen.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Grundflächenzahl (GRZ) der allgemeinen Wohngebiete orientiert sich an den bestehenden Bauabschnitten und wird mit 0,3 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich ebenfalls an den bestehenden Bauabschnitten und werden mit 0,5 festgesetzt.

4.3 BAUWEISE UND GESCHOSSE

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1+2 BauNVO wird, angelehnt an die bestehenden Bauabschnitte, auch im 5. BA angewendet. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich das bestehende Ortsbild nicht wesentlich verändert. Zulässig ist ein Vollgeschoss

mit der Möglichkeit, im Dach ein weiteres Geschoss umzusetzen (§ 16 BauNVO i.V.m. § 2 Abs 2 PlanZVO).

In allen Baufeldern sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

4.4 DACHFORMEN

Zugelassen sind im 5. BA weiterhin Sattel- und Pultdächer mit unterschiedlichen Neigungen. Für die Satteldächer ist eine Neigung zwischen 30° und 45° festgesetzt. Für die Pultdächer ist eine Neigung von 10° bis 25° zulässig.

Die zulässige Traufhöhe liegt für die eingeschossige Bauweise bei maximal 4,7 Metern und die zulässige Firsthöhe bei maximal 10,5 Meter. BAUGRENZEN

Die Baugrenzen werden nach § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen innerhalb der Baufenster sind so angelegt, dass die Baugrenzen einen festen Abstand von 3 Metern zu Verkehrsfläche aufweisen.

4.5 EINFRIEDUNG

Die Einfriedung ist so festgesetzt, dass sich die Holzzäune, abgepflanzten Draht- oder Stahlmattenzäune oder lebende Hecken weiterhin im Ortsbild umsetzen lassen und die Bauabschnitte einheitlich entstehen können. Auch die Umsetzung von Einfriedungsmauern mit einer Höhe von 1,20 Meter bleibt bestehen.

4.6 ABSTANDSREGELUNGEN

Die Abstandsregelungen sind in allen Baufenster gleichermaßen definiert und weisen einen festen Abstand von Baugrenze zu Verkehrsfläche auf. Diese Abstandsflächen sind als „nicht überbaubare Flächen“ ausgewiesen.

4.7 FLÄCHENINANSPRUCHNAHME

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für alle Arten der baulichen Nutzung 0,3. Die maximal versiegelbare Grundfläche, die sich aus der tatsächlichen Bodenversiegelung durch Fundamente, asphaltierten Verkehrsflächen, Zaunpfosten, Zuwegungen und ähnlichen Anlagen zusammensetzt, beträgt maximal 12.100 m^2.

4.8 ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs werden die im südlichen Teil unterhalb der Straße „An der Römervilla“ liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen genutzt.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 VERKEHR

Der 5. BA des Baugebietes AM SPESS wird über die RICHARD-KALBFUß-STRAßE und weiter über die Raiffeisenstraße an das örtliche Straßennetz angebunden. Da die Raiffeisenstraße direkt an die Staatsrat-Schwamb-Straße anschließt und der Hauptverkehr nach Osten in Richtung Mainz fließt, ergibt sich zumindest für den alten Ortskern keine zusätzliche Verkehrsbelastung. Gleichwohl ist über diese Anbindung die Zufahrt zum alten Ortskern möglich.

Weiterhin ist das Baugebiet auch von Süden über die Fortsetzung der Ortsentlastungsstraße “AN DER RÖMERVILLA“ anzufahren, welche durch Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt nicht zur Erschließung der Baugrundstücke genutzt werden darf. Über diese Anbindung wird auch der Baustellenverkehr über das Gewerbegebiet und um das Betriebsgelände der RWZ herum zur Bahnhofstraße bzw. der Staatsrat-Schwamb-Straße geleitet, ohne die bestehenden Wohngebiete zu belasten.

Zwei Anschlüsse in Richtung Westen und ein Anschluss in Richtung Süden ermöglichen langfristig die Fortsetzung des Baugebietes. Die Erschließungsstraßen sind wie bei den bisherigen Abschnitten als verkehrsberuhigte Bereiche niveaugleich ohne Bürgersteige und mit Pflasterbelag geplant. Die Wohnstraßen werden an einigen Kreuzungspunkten platzartig aufgeweitet.

Die südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen werden über einen Wirtschaftsweg an das Straßennetz angeschlossen. Um die Öffentlichen Grünflächen pflegen zu können, werden zu den landwirtschaftlichen Flächen hin Pflegewege in einer Breite von jeweils einem Meter ausgewiesen. Diese Wege dienen gleichzeitig der Konfliktbewältigung mit der Landwirtschaft.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der öffentlichen Straße nicht vorgesehen, sie sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Damit bleibt im System der verkehrsberuhigt ausgelegten Wohnstraßen mehr Raum für Kommunikation und Spiel.

5.2 KINDERTAGESSTÄTTEN

Die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des Kindertagesstätten Gesetzes ist durch die vorhandenen Kindertagesstätten gewährleistet. Die Kindertagesstätte an der Goldbachhalle kann bei Bedarf noch erweitert werden.

5.3 VERSORGUNG

Das Wohngebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Zuständig hierfür ist das Elektrizitätswerk Rheinhessen mit Sitz in Worms. Die in der Umgebung vorhandenen Trafostationen sind ausreichend.

Die weiteren Versorgungsträger des Plangebietes sind die WASSERVERSORGUNG RHEINHESSEN, die DEUTSCHE TELEKOM und die KABELCOM RHEINHESSEN GmbH. Es stehen ausreichend Kapazitäten für die Trinkwasser- und Gasversorgung einschließlich Medien aus dem örtlichen Versorgungsnetz zur Verfügung.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Verlegung der Versorgungsleitungen rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

Innerhalb der öffentlichen Wege und Straßen stehen ausreichende Trassenräume für die Versorgungsleitungen zur Verfügung, wobei geplante Baumpflanzungen die not-

wendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen einhalten. Falls dies in Einzelfällen nicht möglich ist, werden mit den zuständigen Versorgungsträgern einvernehmliche Schutzmaßnahmen abgestimmt.

Die technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sowie § 7 LBauO werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

5.4 ENTSORGUNG

Als ENTWÄSSERUNG für den 5. BA des Baugebietes AM SPESS ist eine getrennte Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser vorgesehen, wie es bereits im 1., 2., 3. + 4. BA umgesetzt wurde. Das endgültige Entwässerungskonzept wird in Absprache mit dem Abwasserwerk Rhein-Selz und der SGD Süd festgelegt.

ABFALL wird von Abfallsammelfahrzeugen abgeholt, jedoch nur dann, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen ohne ein Rückwärtsfahren gewährleistet ist. In Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten müssen die Abfallbehälter zu den Abholterminen an den anschließenden Querstraßen bereitgestellt werden. Dies ist bei den beiden Stichstraßen nach Westen, die der künftigen Weiterentwicklung des Baugebietes nach Westen dienen, gegeben.

5.5 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG + AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Gemeinde UNDENHEIM überträgt die Erschließung des Baugebietes nach § 124 BauGB auf einen Erschließungsträger. Es ist dessen Aufgabe, die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen abzuwickeln und diese Kosten auf die Baugrundstücke umzulegen.

Die Leitungen für Trinkwasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Breitbandkabel werden von den zuständigen Versorgungsträgern verlegt, die ihre Anschlussbeiträge direkt bei den Anliegern erheben.

5.6 IMMISSIONSSCHUTZ – LÄRM

Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwerte der TA Lärm sind sowohl tagsüber als auch nachts einzuhalten. Durch die verkehrsberuhigten Straßen sollte die Nutzung motorisierter Verkehrsmittel keine relevanten Lärmimmissionen verursachen. Lärm, der aus dem nachbarschaftlichen Zusammenleben resultiert, ist auf ein Minimum zu reduzieren.

5.7 IMMISSIONSSCHUTZ – LUFT

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Anwohnenden dazu angehalten, Abgase durch Pkw, Rauchentwicklungen und sonstige schädliche Emissionen auf ein Minimum zu reduzieren und möglichst vollständig zu vermeiden.

Wiesbaden, den 22.01.2026

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

BEG – 01.22