

E BEGRÜNDUNG

1 Planungsziele und Planungsanlass

Planungsziele

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Leidhecke“ soll folgende Ziele verfolgen:

Schaffung von eindeutigen Beurteilungsgrundlagen, die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB überflüssig macht; Schaffung von Klarheit und Rechtssicherheit für die Ortsgemeinde und die Grundstückseigentümer bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie weitestmögliche Gleichbehandlung aller Bauherren durch Ausdehnung der Änderungen auf den gesamten Geltungsbereich (außer der zeichnerischen Änderung).

Bei den Änderungen handelt es sich um:

- die Neufassung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe, insbesondere die Festsetzung eines Bezugspunktes und eines unteren Messpunktes
- die Ergänzung der Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO),
- die Definition der Gebäudehöhe bei Flachdächern,
- die Ergänzung der Festsetzung zur Größe der Nebenanlagen

Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Leidhecke“ ist der zweite von drei Bebauungsplänen (Kapelle, Leidhecke, Ahlen), die in diesem Teil von Bodenheim entwickelt wurden bzw. entwickelt werden sollen. Der Bebauungsplan „Kapelle“ wurde im Jahr 2000 rechtsverbindlich, der westlich angrenzende Bebauungsplan „Leidhecke“ 2013. Der Bebauungsplan „Ahlen“ soll in den nächsten Jahren aufgestellt werden, um weiteren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Er soll westlich an das Baugebiet „Leidhecke“ angrenzen.

Im Baugebiet „Leidhecke“ der Ortsgemeinde Bodenheim entstehen auf rund 5,7 ha Nettobauland mehr als 120 Baugrundstücke, überwiegend für Einzelhäuser, aber auch für Doppel- und Reihenhäuser. Inzwischen wurden die Erschließungsanlagen weitestgehend fertiggestellt (Baustraßen) und die Bautätigkeit hat begonnen.

Primärer Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Leidhecke“ ist folgender Sachverhalt:

In einigen Bereichen des Plangebiets werden die neuen Straßen im Endausbau deutlich über dem gewachsenen Gelände liegen (im Extremfall bis zu 1,45 m). Da der gewachsene Boden als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe festgesetzt ist, führt diese Festsetzung in Teilbereichen und je nach Bauvorhaben dazu, dass die Oberkante des Erdgeschosses bzw. des Eingangsbereichs unter der Straßenoberkante und damit unter der Rückstauenebene liegen muss. (Als Rückstauenebene gilt die höchste Ebene, bis zu der das Wasser in einer Entwässerungsanlage ansteigen kann.) Dabei besteht die Gefahr, dass im Fall von Starkregenereignissen das Abwasser vom Kanal durch Sanitärgegenstände wie Abflussleitungen unterhalb der Rückstauenebene in das Gebäude eindringt und dadurch erhebliche Schäden verursacht.

Der Zwang, unterhalb der Straßenoberkante bzw. Rückstauenebene bauen zu müssen, ist nicht nur entwässerungstechnisch problematisch, sondern auch aus städtebaulicher Sicht nicht anzustreben. Aus städtebaulicher Sicht sollte die Möglichkeit bestehen, wenigstens ebenerdig in das Erdgeschoss gelangen zu können, nicht nur aus gestalterischen Gründen, sondern auch um im Bedarfsfall einen schwellenlosen Zugang herstellen zu können.

Schließlich hat die Auswertung bereits vorliegender Bauanträge ergeben, dass sich die seitens der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK) als Erschließungsträger ermittelten Höhenunterschiede zwischen Straßen und Gelände nicht immer mit den Angaben aus den Bauanträgen der Bauherren decken, da diese aufgrund des abgeböschten Straßenkörpers nicht mehr den gewachsenen Boden vorfinden.

Um die genannten Probleme zu vermeiden, sind in der Folge Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Gebäudehöhen eingereicht worden. Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen steht diesen Anträgen allerdings ablehnend gegenüber, weil die Voraussetzungen zur Anwendung des § 31 BauGB nicht gegeben sind. Befreiungen setzen das Vorliegen einer Atypik des Einzelfalls voraus, was hier objektiv nicht zutrifft. Um die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen neu zu fassen, und um in Zukunft die o. g. Konflikte zu vermeiden, ist die 1. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Zusätzlich sollen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans noch weitere Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Leidhecke“, die nicht rechtssicher formuliert sind, ergänzt oder neu gefasst werden. Dabei handelt es sich um:

- den oberen Messpunkt bei Flachdächern,
- die Ergänzung der zulässigen Grundfläche für die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Nutzungen und
- die eindeutigen Größen der Nebenanlagen

2 Plangeltungsbereich

Der ca. 10,12 ha große Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Leidhecke“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Leidhecke“.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortsgemeinde Bodenheim. Im Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Bebauungsplan-Gebiets „Kapelle“ und im Süden bildet die geplante Ortsrandstraße die Grenze zum Baugebiet. Im Norden und Westen grenzt die geplante Bebauung an landwirtschaftliche Nutzflächen und damit an die freie Landschaft.



Abg.: Übersichtsplan Geltungsbereich

3 Verfahrensdurchführung

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges.

Durch den Bebauungsplan „Leidhecke“, 1. Änderung, wird keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für weitere zulässige Grundflächen vorbereitet. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 qm, so dass keine „Vorprüfung des Einzelfalls“ im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich wird. Da durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Es wurde daher gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entbehrlich.

4 Plangebiet und Umgebung – aktueller Zustand

Innerhalb des Plangebiets sind aktuell Bauarbeiten zur Umsetzung des Bebauungsplans „Leidhecke“ im Gang. Die Verkehrsflächen sind als Baustraßen fertiggestellt, die Bepflanzung auf den Bauflächen ist größtenteils entfernt und einige Gebäude sind bereits im Bau. Die technische Infrastruktur ist ebenfalls fertiggestellt.

Durch die topographische Lage des Plangebiets auf einem Geländerücken, fällt die Fläche nach Norden und Süden leicht ab.

Die Fläche der Ortsrandstraße (einschließlich Lärmschutzwall), die als Entlastungsstraße für den innerörtlichen Verkehr sowie als Erschließungsstraße für die neuen Wohnquartiere konzipiert ist, grenzt im Süden an das Plangebiet an.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das grundsätzliche städtebauliche und grünordnerische Konzept des zu ändernden Bebauungsplans „Leidhecke“ bleibt weiterhin bestehen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine grundsätzlichen Änderungen dieser Konzepte begründet.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Änderung von textlichen Festsetzungen

6.1.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Im Bebauungsplan „Leidhecke“ waren die Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie z. B. Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 (4) BauNVO) nicht explizit festgesetzt.

In den bisherigen Baugenehmigungsverfahren wurde zwar der § 19 (4) BauNVO angewandt, so dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bzw. der GRZ um bis zu 50 % für die dort genannten Nutzungen bereits ermöglicht wurde. Um aber hier Rechtssicherheit zu erlangen, wird die Festsetzung zu den Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei den Baugebieten, bei denen absolute Flächenhöchstmaße für die zulässige Grundfläche festgesetzt sind (Baugebiete „A“, „B“ und „D“), werden auch absolute Flächenhöchstmaße für die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche festgesetzt, um ein auf das jeweilige Baugrundstück bezogenes „Summenmaß“ für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagen zu erhalten.

Bei den Baugebieten „C“, deren zulässige Grundfläche über die GRZ festgesetzt ist, wird hierfür eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ festgesetzt.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die bei jedem Baugrundstück erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, rechtssicher zu regeln.

Im Bebauungsplan „Leidhecke“ sind in den Baugebieten „A“, „B“ und „D“ die Flächen für Garagen bereits in der zulässigen Grundfläche enthalten. Da diesbezüglich keine Änderung vorgenommen werden soll, werden die Grundflächen der Garagen bei der Berechnung der Grundflächen für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) BauGB) ausgeschlossen.

Für die Baugebiete „C“, für die als zulässige Grundfläche eine GRZ festgesetzt ist, wird die Überschreitungsmöglichkeit dieser GRZ für alle im § 19 (4) BauNVO aufgeführten Nutzungen festgesetzt. Hier kann die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,53 überschritten werden. (Da es sich bei diesen Baugebieten um Reihenhäuser handelt, wurden im Bebauungsplan „Leidhecke“ die Garagen nicht als „in der Hauptnutzung enthalten“ definiert.)

Die durch die genannten Festsetzungen möglichen Überschreitungen der Grundfläche für die Hauptnutzung (einschließlich Garagen) sowie der GRZ von maximal 50 % liegen im Rahmen des städtebaulich Zulässigen bzw. Erforderlichen.

In den mit „A“ gekennzeichneten Baugebieten dürfen nach der textlichen Festsetzung 2.2. somit maximal 70 qm, in den mit „B“ gekennzeichneten Baugebieten maximal 60 qm bei Einzelhäusern und 50 qm bei Doppelhaushälften sowie im mit „D“ gekennzeichneten Baugebiet maximal 60 qm zulässige Grundstücksfläche durch die bezeichneten Nebenanlagen überschritten werden. In den mit „C“ gekennzeichneten Baugebieten beträgt die zulässige Überschreitung 50 % der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bzw. 0,18 GRZ.

6.1.2 Anzahl der Geschosse, Höhe der Gebäude

Die bisherigen Festsetzungen zur Höhe werden neu gefasst, damit sie künftig den planungsrechtlichen Anforderungen entsprechen und im Hinblick auf bauliche Genehmigung und Umsetzung eine eindeutige Beurteilung ermöglichen.

Insgesamt soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Leidhecke“ für alle Baugrundstücke eine klare Definition der Höhenbezugspunkte geschaffen werden.

Die Festsetzungen nehmen direkten Bezug auf die Höhenlage der Straße und führen zu einem individuellen Bezugspunkt für jedes einzelne Bauvorhaben. Das Verschieben eines Gebäudes entlang der Straße bewirkt im hängigen Gelände eine Veränderung der Höhenlage – die Höhenlage folgt der öffentlichen Verkehrsfläche. Da die Straßen zwar teilweise über dem Gelände liegen, aber grundsätzlich dessen Verlauf folgen, bewirkt die Festsetzung eine geländeangepasste Bauweise. Eine Differenzierung in talseitige und bergseitige Festsetzungen ist nicht erforderlich. Der Gefahr, dass es talseitig zu starken Abgrabungen kommt, begegnet die bereits bestehende Beschränkung auf zwei Vollgeschosse.

Für die Hinterliegergrundstücke, die lediglich über drei kurze Stichwege mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen werden, wird eine gesonderte Bestimmung definiert, ebenso für Grundstücke, die im Kreuzungsbereich mehrerer Verkehrsflächen liegen.

Erklärend wurde die Festsetzung mit Skizzen versehen.

Im Plangebiet ist wegen des derzeitigen Ausbaustands nicht die Straßenachse, sondern der dem Gebäude nächstliegende Rand der Verkehrsfläche heranzuziehen, da die Straßenoberfläche noch nicht fertiggestellt ist, die Randsteine aber bereits gesetzt wurden. Im hängigen Gelände ist dieser Umstand eher von Vorteil, weil die Außenkanten der Straßen häufig leicht unterschiedliche Höhen aufweisen und die Gebäude diesen Höhenversätzen folgen, was städtebaulich erwünscht ist.

Im Bereich von Straßenkreuzungen und -einmündungen können Wände an mehreren Straßen liegen. Die textlichen Festsetzungen stellen in diesem Fall auf die am höchsten liegende Straße ab, um die Grundstücksnutzung zu erleichtern.

Im Bereich der Hinterliegerbebauung, die durch kurze Stichwege erschlossen wird, ist der höchste Punkt der Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie heranzuziehen, die an das betreffende Baugrundstück angrenzt.

Ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans stellen die neuen Festsetzungen einen Zusammenhang zwischen der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses als Messpunkt und dem Bezugspunkt her. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf in einem definierten Intervall (0,5 m) über und unter dem Bezugspunkt liegen, um aus den bereits eingangs erläuterten Gründen das Bauen auf Höhe des Straßenniveaus mit leichten Abweichungen nach oben und unten zu ermöglichen.

Vertikal über dem unteren Messpunkt des Erdgeschoss-Rohfußbodens, deren Höhe sich für jedes Grundstück individuell errechnet, sind die Höhen für die Oberkante der Rohdecke des obersten Vollgeschosses (6,25 m) und die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe (9,5 m) abzutragen. Diese, auf das Gebäude bezogenen Höhen gelten einheitlich für das gesamte Baugebiet und werden nicht geändert.

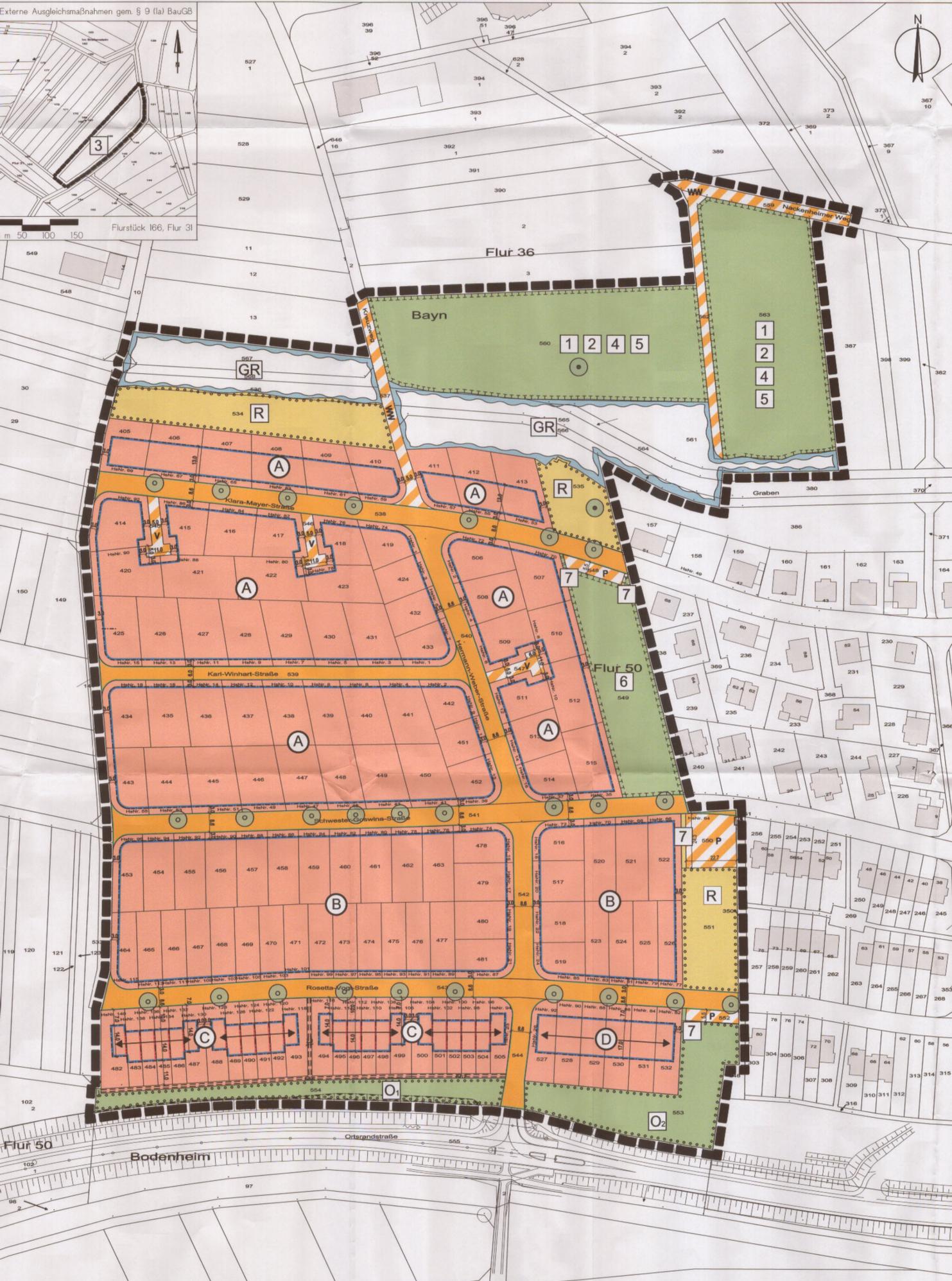
Der Bezug der vorgenannten Höhen auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss und deren Anbindung an das Höhenniveau der Straße unterscheidet sich deutlich von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Leidhecke“. Dieser sieht den Bezug auf den gewachsenen Boden bzw. die Geländeoberfläche vor. Als Ergebnis der Änderungen sind signifikante Erleichterungen im Hinblick auf die Bebaubarkeit zu erwarten. Im Verhältnis zur Straße und zum Gelände dürfen die Wohngebäude höher errichtet werden, als dies zur Zeit der Fall ist. Städtebaulich unverträgliche Auswirkungen werden nicht erwartet, weil der Bebauungsplan nur zwei Vollgeschosse zulässt und das Abstandsflächenrecht nach der rheinland-pfälzischen Bauordnung unberührt bleibt.

Da die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe nur auf geneigte Dächer anwendbar ist, soll ergänzend und zur Klarstellung der höchste Punkt des Gebäudes als oberer Bezugspunkt bei Flachdächern festgesetzt werden. Er ist identisch mit der Firsthöhe. Hierdurch kann zwar gestalterisch eine 3-geschossige Fassade entstehen; dies wird aber stadtgestalterisch nicht als problematisch angesehen, zumal die geltenden Abstandsregeln eine ausreichende Belichtung der Gebäude gewährleistet und die städtebauliche Ordnung dadurch nicht gestört wird.

Durch die geänderten Festsetzungen wird besser auf die gegebene Topografie mit ihren, auf das Plangebiet bezogenen Höhenveränderungen von Nord nach Süd von bis zu 10,0 m, aber auch die Erforderlichkeiten der technischen Infrastruktur sowie der ebenerdigen Erschließbarkeit der Gebäude eingegangen.

6.1.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde die maximale Größe der Nebenanlagen definiert, aber nicht eindeutig textlich festgelegt, ob es sich dabei um die Größe pro Nebenanlage oder um die Gesamtgröße aller Nebenanlagen handelt. Um hier Rechtssicherheit zu erlangen, wird festgesetzt, dass die Größe der Anlagen pro Nebenanlage auf 5 qm Grundfläche, sowie 12 cbm umbauten Raum begrenzt ist. Die Gesamtgrößen der Nebenanlagen werden über die Festsetzung der Grundflächenüberschreitung (Ziffer 2.2 der Festsetzungen) begrenzt.



Baugebiete	Art der Nutzung	GRZ	zul. Grundfläche	Anzahl der Vollgeschosse	max. Firsthöhe	Bauweise	Mindestgröße der Baugrundstücke	max. Anzahl der Wohnungen
A	WR	140 qm		II	9,5 m	o E		2
B	WA	0,35	EH: 120 qm DHH: 100 qm	I	9,5 m	o ED	EH: 350 qm DHH: 300 qm	1
C	WA	0,35		I	9,5 m	a HG		1
D	WA	120 qm		II	9,5 m	o D		2

- EH Einzelhaus
- DHH Doppelhaushälfte
- o E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- o ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a HG abweichende Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- o D offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung [§ 9 (I) 1 BauGB]
- A Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
 - B C D Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- z.B. A Kennbuchstaben der Baugebiete
- Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (I) 1 BauGB]
- z.B. 0,35 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - z.B. 140 qm zulässige Grundfläche
 - z.B. 9,5 zulässige Firsthöhe
 - II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
 - II zwingend zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (I) 2 BauGB]
- o offene Bauweise siehe Textliche Festsetzungen
 - a abweichende Bauweise siehe Textliche Festsetzungen
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 (I) 2 BauGB]
- ← → Hauptfirstrichtung
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (II) BauGB]
- Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P Parken
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - WW Wirtschaftsweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen [§ 9 (II) 12, 14 und Abs. 6 BauGB]
- Zweckbestimmung: Versickerung von Niederschlagswasser
 - z.B. R Regenrückhaltung
- Öffentliche Grünflächen [§ 9 (II) 15 BauGB]
- öffentliche Grünflächen
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (II) 20 BauGB]
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - z.B. 2 Kennzeichnung der Maßnahmen
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen [§ 9 (II) 21 BauGB]
- Gehrecht zugunsten der Anwohner
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) [§ 9 (II) 24 BauGB]
- Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Zweckbestimmung: Lärmschutzwall
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung [§ 9 (II) 25a,b BauGB]
- zu erhaltender Baum
 - anzupflanzender Baum
 - Flächen zum Anpflanzen
 - z.B. O₂ Ortsrandeingerünung
- Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Geltungsbereich externe Ausgleichsfläche
- Nachrichtliche Übernahme
- Flächen für die Wasserwirtschaft
 - GR Zweckbestimmung: Gewässerrenaturierung
- Hinweise
- Bestandsgebäude
 - Flurstücknummern und -grenzen
 - Lärmschutzwall Ortsrandstraße

VERFAHRENSÜBERSICHT

- Aufstellung des Bebauungsplanes**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Leidhecke", 1. Änderung, gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13a BauGB wurde am 12.10.2015 durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.10.2015 im Amtsblatt 43/2015 der Verbandsgemeinde Bodenheim.
- Unterrichtung der Öffentlichkeit**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde durchgeführt vom 23.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015. Die Bekanntmachung des Zeitraumes erfolgte am 20.11.2015 im Amtsblatt 47/2015 der Verbandsgemeinde Bodenheim.
- Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 12.10.2015 durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim beschlossen. Sie wurde durchgeführt vom 07.12.2015 bis einschließlich 08.01.2016. Die Bekanntmachung des Zeitraumes erfolgte am 27.11.2015 im Amtsblatt 48/2015 der Verbandsgemeinde Bodenheim.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.11.2015 mit Fristsetzung bis 08.01.2016.
- Erneute öffentliche Auslegung**
Die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte aufgrund des Beschlusses durch den Gemeinderat am 03.02.2016. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016. Die Bekanntmachung des Zeitraumes erfolgte am 12.02.2016 im Nachrichtenblatt 06/2016 der Verbandsgemeinde Bodenheim.
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.02.2016 mit Fristsetzung bis 04.03.2016.
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan "Leidhecke", 1. Änderung, wurde vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim am 15.03.2016 als Satzung beschlossen.
- Bodenheim, 21.03.2016
Ortsbürgermeister
- Ausgefertigt am 22.03.2016
Ortsbürgermeister
- Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Leidhecke", 1. Änderung, wurde am 25.03.2016 im Nachrichtenblatt 12/2016 der Verbandsgemeinde Bodenheim bekanntgemacht und tritt damit in Kraft.
- Bodenheim, 25.03.2016
Ortsbürgermeister

2. FERTIGUNG



Ortsgemeinde Bodenheim
Bebauungsplan "Leidhecke", 1. Änderung

Die Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.



Ortsgemeinde Bodenheim
Bebauungsplan „Leidhecke“, 1. Änderung

Planzeichnung
Verfahrensübersicht
Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen
Begründung

15. März 2016

A PLANZEICHNUNG

B VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellung des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Leidhecke“, 1. Änderung, gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13a BauGB wurde am 12.10.2015 durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.10.2015 im Amtsblatt 43/2015 der Verbandsgemeinde Bodenheim.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde durchgeführt vom 23.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015.

Die Bekanntmachung des Zeitraumes erfolgte am 20.11.2015 im Amtsblatt 47/2015 der Verbandsgemeinde Bodenheim.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 12.10.2015 durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim beschlossen.

Sie wurde durchgeführt vom 07.12.2015 bis einschließlich 08.01.2016.

Die Bekanntmachung des Zeitraumes erfolgte am 27.11.2015 im Amtsblatt 48/2015 der Verbandsgemeinde Bodenheim.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.11.2015 mit Fristsetzung bis 08.01.2015.

Beschluss zur Abwägung

Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim am 03.02.2016 beschlossen.

Mitteilung des Abwägungsergebnisses

Das Abwägungsergebnis wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den privaten Einwendern mit Schreiben vom 11.02.2016 mitgeteilt.

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte aufgrund des Beschlusses durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim am 03.02.2016.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016.

Die Bekanntmachung des Zeitraumes erfolgte am 12.02.2016 im Nachrichtenblatt 6/2016 der Verbandsgemeinde Bodenheim.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.02.2016 mit Fristsetzung bis 04.03.2016.

Beschluss zur Abwägung und Mitteilung des Abwägungsergebnisses

Stellungnahmen aus den erneuten Beteiligungen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sind nicht eingegangen. Es erfolgte daher keine Abwägung.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Leidhecke“, 1. Änderung, wurde vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim am 15.03.2016 als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Leidhecke“, 1. Änderung, wurde am 25.03.2016 im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Bodenheim bekanntgemacht und ist damit in Kraft getreten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses war, übereinstimmt.

Bodenheim, den 22.03.2016

Ortsbürgermeister

C RECHTSGRUNDLAGEN

1 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2007 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280), diese Änderungen aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Landesgesetz zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Der Anwendungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Leidhecke“.

D **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

I **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) - Baugebiet 'A'

Allgemein zugelassen sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke
- Nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen

Unzulässig sind:

- Den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - Baugebiete 'B', 'C' und 'D'

Allgemein zugelassen sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für soziale Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (3) BauNVO)

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Grundfläche (§ 19 (1 und 2) BauNVO)

In dem mit ‚A‘ gekennzeichneten Baugebiet darf die zulässige Grundfläche – für die Hauptnutzung incl. Garage - von 140 qm nicht überschritten werden.

In den mit ‚B‘ gekennzeichneten Baugebieten ist eine maximale Grundfläche – für die Hauptnutzung incl. Garage – bei Einzelhäusern von 120 qm, bei Doppelhaushälften von 100 qm zulässig.

In dem mit ‚D‘ gekennzeichneten Baugebiet darf die zulässige Grundfläche – für die Hauptnutzung incl. Garage - von 120 qm nicht überschritten werden.

In den mit ‚C‘ gekennzeichneten Baugebieten darf die GRZ von 0,35 nicht überschritten werden.

Die Bautiefe in den mit ‚C‘ gekennzeichneten Baugebieten darf maximal 12 m betragen.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)

In den Baugebieten ‚A‘, ‚B‘ und ‚D‘:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um folgende Werte überschritten werden:

In den mit ‚A‘ gekennzeichneten Baugebieten: max. 70 qm

In den mit ‚B‘ gekennzeichneten Baugebieten:

- bei Einzelhäusern: max. 60 qm
- bei Doppelhaushälften: max. 50 qm

In dem mit ‚D‘ gekennzeichneten Baugebiet: max. 60 qm

In den mit ‚C‘ gekennzeichneten Baugebieten:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von 0,53 überschritten werden.

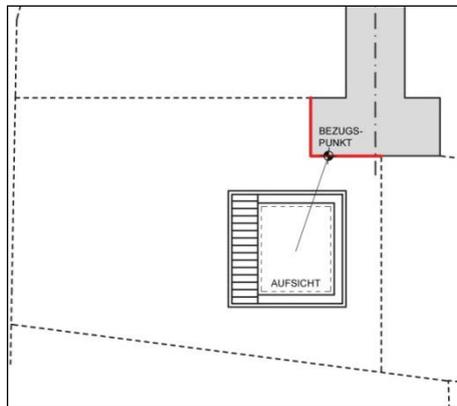
2.3 Anzahl der Geschosse, Höhe der Gebäude (§ 20 (1) BauNVO)

In den mit ‚A‘ gekennzeichneten Baugebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

In den mit ‚B‘, ‚C‘ und ‚D‘ gekennzeichneten Baugebieten sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

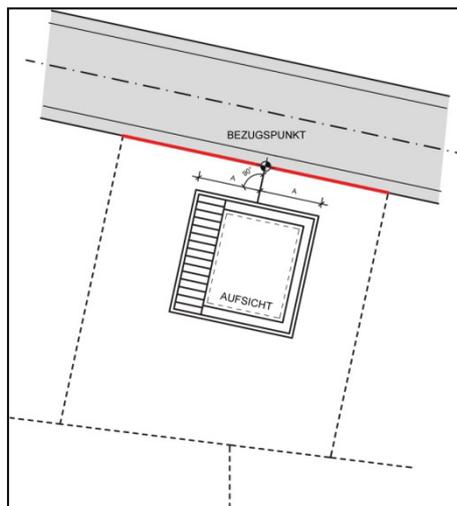
Der Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhenlage und zur Höhe der Gebäude ist:

- a) Bei Baugrundstücken, die nur an öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ liegen: der höchste Punkt dieser Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, die an das Baugrundstück angrenzt.

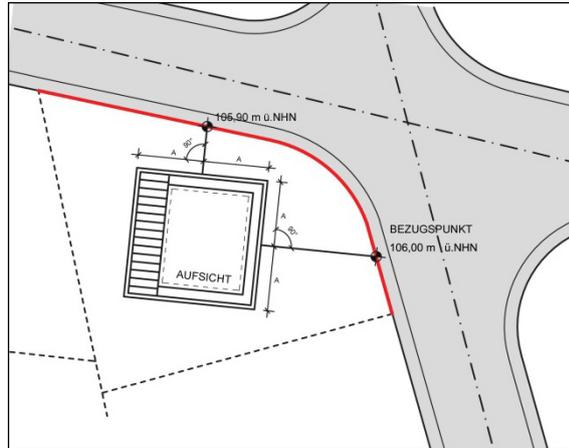


- b) Bei allen sonstigen Baugrundstücken:

die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf der Mitte der nächstliegenden Gebäudeaußenwand.



Grenzt ein Baugrundstück an mehrere im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsflächen an, ist von jeder Verkehrsfläche aus bis zur nächstliegenden Gebäudewand zu messen; der höchste sich ergebende Wert ist der Bezugspunkt.



Der untere Messpunkt der Festsetzungen zur Höhe der Gebäude ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RF). Der Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RF) darf im Mittel höchstens 0,5 m über und höchstens 0,5 m unter dem Bezugspunkt liegen.

Die festgesetzten Höhen sind vertikal über dem unteren Messpunkt, d.h. über der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss abzutragen.

Die Oberkante der Rohdecke des letzten Vollgeschosses darf maximal 6,25 m über der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses liegen.

Firsthöhe, Gebäudehöhe

Bei geneigten Dächern darf die Oberkante des Firstes (Firsthöhe) maximal 9,50 m über der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses liegen.

Bei Flachdächern darf der höchste Punkt des Gebäudes (Gebäudehöhe) maximal 9,50 m über der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses liegen.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 14 (1) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur eingeschränkt zulässig.

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und –bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben und Geräteschuppen, Kellerersatzräume und Fahrradabstellräume. Die Größe dieser Anlagen ist pro Nebenanlage auf 5 qm Grundfläche, sowie 12 cbm umbauten Raum begrenzt. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung im Sinne der Bau NVO sind ausgeschlossen.

3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

In den mit ‚A‘, ‚B‘ und ‚D‘ gekennzeichneten Baugebieten ist die offene Bauweise zulässig.

In den mit ‚A‘ gekennzeichneten Baugebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

In den mit ‚B‘ gekennzeichneten Baugebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In den mit ‚C‘ gekennzeichneten Baugebieten sind als abweichende Bauweise Hausgruppen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, mit Ausnahme der Endtypen, für die eine einseitige Grenzbebauung im Anschluss an die angrenzende Bebauung festgesetzt wird. Die innenstehenden Gebäude sind auf die Grenze zu bauen.

In dem mit ‚D‘ gekennzeichneten Baugebiet sind nur Doppelhäuser zulässig.

4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Sind innerhalb der überbaubaren Flächen Firstrichtungen angegeben, so sind diese für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

Bei den mit ‚A‘, ‚B‘ und ‚D‘ gekennzeichneten Baugebieten ist eine Hauskante parallel zu einer Grundstücksgrenze zu errichten, die Firstrichtung ist parallel zu einer Hauskante zu errichten.

5 Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

In den mit ‚B‘ gekennzeichneten Baugebieten müssen Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 350 qm, für Doppelhaushälften von 300 qm aufweisen.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den mit ‚A‘ und ‚D‘ gekennzeichneten Baugebieten dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen.

In den mit ‚B‘ gekennzeichneten Baugebieten dürfen Einzelhäuser und Doppelhaushälften nur eine Wohnung aufweisen.

In den mit ‚C‘ gekennzeichneten Baugebieten dürfen die einzelnen Reihenhausteile nur eine Wohnung aufweisen.

7 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze bzw. Carports sind bis zu einer Tiefe von 12,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig, sowie als Garagen innerhalb des Hauptgebäudes.

8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB i. V. m. § 9 (1) 14 BauGB)

Versiegelte oder teilversiegelte Oberflächen sind soweit als möglich in angrenzende Pflanzenflächen zu entwässern.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Wohnwege bzw. Mischverkehrsflächen auszubilden.

9 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen, sofern sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Ausführung öffentlicher Stellplätze

Die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, offenfugigen Belägen herzustellen.

Zu verwenden sind Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine etc.

10.2 Anlage von extensiv genutztem Dauergrünland (1)

Auf den Flurstücken 4, 5 und 6 in der Flur 36 und den Flurstücken 392,393, 394, 396 und 397 in der Flur 50 ist mittels Ansaat von autochthonem Saatgut eine artenreiche extensiv zu nutzende Wiese herzustellen. Die Mahd der Flächen hat in den ersten zwei Jahren 1 mal im Jahr Ende September zu erfolgen. Das Mähgut ist abzusammeln. Danach darf die Fläche einmal im Jahr zur Heugewinnung genutzt werden.

10.3 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (2)

Im Bereich des Dauergrünlandes Pos.10.2 sind Sträucher und Einzelbäume der Artenliste B und C zu pflanzen.

Im Bereich der Pflanzfläche ist pro 2 qm ein Strauch zu setzen. Zusätzlich sind 4 Laubbäume der Artenliste A zu pflanzen.

10.4 Anlage von Dauergrünland (3)

Die Ortsgemeinde Bodenheim stellt das Flurstück 166 in der Flur 31 für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Die Fläche weist eine artenarme Wiesenvegetation mit Vegetationslücken auf. Auf 8.500 qm sind standortgerechte Wiesenkräuter nach zu säen. Die Fläche darf einmal im Jahr zur Heugewinnung gemäht werden.

10.5 Anlage von Sand- und Lesesteinhaufen (4)

Zur Schaffung neuer Lebensräume für Reptilien und Insekten sind im Bereich des Dauergrünlands aus Pos.10.2 Lesesteinhaufen und Sandhügel auf 2 % der Gesamtfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

10.6 Anlage von Holzhaufen (5)

Im Bereich des Dauergrünlandes aus Pos. 10.2 sind 5 Holzhaufen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.7 Erhalt einer aufgelassenen Obstanbaufläche (6)

Erhalt einer ehemaligen Obstanbaufläche zur Schaffung eines ökologisch durchlässigen Grünzuges zwischen den Baugebieten „Kapelle“ und „Leidhecke“.

Entwicklungsziele und Festsetzungen:

- a) Rückbau aller bestehender Nutzungen (BMX Radbahn)
- b) Vitalisierung des Bestandes durch regelmäßigen Erhaltungsschnitt
- c) Lagerung von Schnittgut in Form von 5 Holzhaufen innerhalb der Gehölzfläche
- d) Mahd der Freiflächen 1 mal im Jahr Ende September
- e) Rückbau der versiegelten Flächen

10.8 Schaffung von Wanderungskorridoren

Im Bereich der geplanten öffentlichen Stellplätze ist ein mindestens 1,00 m breiter Wiesenstreifen als Wanderungskorridor für Eidechsen und Insekten anzulegen.

10.9 Durchführung der Ausgleichs- und Umsiedlungsmaßnahmen

Zur Sicherung und Erhaltung des Zauneidechsenbestandes wurde im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ein Zeitplan zur Schaffung der CEF-Ausgleichsflächen, zur Umsiedlung und Vergrämung der Zauneidechsen erstellt. Dieser Zeitplan ist bei allen Maßnahmen strikt einzuhalten.

10.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

10.10.1 Ortsrandeingrünung

O1 : Auf der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche (O1) sind pro angefangene 100 qm der Gesamtfläche 50 Gehölze der Artenliste C sowie zusätzlich 5 Bäume der Artenliste A als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

O2 : Auf der öffentlichen Grünfläche (O2) sind pro angefangene 100 qm der Gesamtfläche 50 standortgerechte Sträucher der Artenliste C sowie zusätzlich 12 Bäume der Artenliste B als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

10.10.2 Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Verkehrsflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen sind 27 Einzelbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der Artenliste B als Hochstamm. Die Standorte der Bäume dürfen von der Planzeichnung abweichen.

10.10.3 Anpflanzen von Laubbäumen im Bereich der Stellplätze

Pro jeden 7. Stellplatz ist ein Laubbaum auf einer mindestens 4 qm großen Pflanzfläche der Artenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

10.10.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Regenrückhalteanlagen

Auf den Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Bezeichnung **R** befinden sich Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser. Mindestens 10% der Gesamtfläche im Bereich der einzelnen Rückhaltebecken ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten A, B und C zu bepflanzen. Im Bereich der Pflanzflächen ist pro 2 qm ein Gehölz zu setzen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen

10.10.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

II FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBauO) - § 88 LBauO

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1 Dächer

Dachform

Es sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Tonnendächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung wird einheitlich auf 30° - 35° festgesetzt, ausgenommen sind Flachdächer, Tonnendächer und Grasdächer.

Bei einem Gebäude sind alle Dachflächen mit der gleichen Dachneigung auszubilden, ausgenommen hiervon sind Flachdächer.

Bei der Herstellung eines Grasdaches sind Dachneigungen bis 10° zulässig.

Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte innerhalb der Dachfläche sind nicht zulässig, es sei denn, sie sind Bestandteil der Außenwandfläche. Sie sind je Hausgruppe einheitlich auszuführen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Breite von maximal 30 % der betreffenden Hausbreite zulässig. Der Abstand der Gauben und Dacheinschnitte untereinander muss mindestens das Maß der Dachgaubenbreite bzw. der Breite der Dacheinschnitte betragen.

Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel / Dachsteine in roten und grauen oder Blech in grauen Farbtönen vorzusehen.

Unzulässig sind Dacheindeckungen mit großflächigen Platten aus Kunststoff; die maximale Größe beträgt 40 cm x 50 cm. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren.

Alle Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 10° sind flächig extensiv zu begrünen. Notwendige Fensteröffnungen in der Dachfläche und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen. Als Mindestvegetationsschicht werden 8 cm festgesetzt.

Dachüberstände

Die Dachüberstände bei der Traufe dürfen maximal 40 cm einschließlich Rinne und am Ortgang maximal 25 cm betragen.

Bei Hausgruppen sind einheitliche Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Dachdeckungen zu verwenden.

Von den gestalterischen Festsetzungen der Dächer sind Ausnahmen zulässig, wenn dies begründet ist in der Zielsetzung einer energiesparenden oder ökologischen Bauweise; hierunter fallen auch Grasdächer.

2 Fassaden

Fassadenmaterialien

Unzulässig sind Verkleidungen aus Metall, Kunststoff und Keramikplatten.

Fassadenfarben

Bei der farblichen Gestaltung von Putz- und Holzflächen sind helle Farben bzw. helle Lasuren zu verwenden. Dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.

Verglasungen

Zur Gewinnung der Solarenergie sind an den südseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten zulässig.

Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern.

3 Gestaltung der Verkehrsflächen

Öffentliche Fußwege, private Wohnwege, private und öffentliche Stellplätze und deren Zufahrten sowie alle sonstigen zu befestigenden Flächen der privaten Grundstücke sind mit einer wasserdurchlässig befestigten Oberfläche herzustellen (Mindestspeicherkapazität des Aufbaus 20 l / qm bzw. ein offener Fugenanteil von mindestens 30 %).

4 Gestaltung von Carports

Die notwendigen Stellplätze dürfen als Carports überdeckt werden. Zulässig sind Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas, wobei die Konstruktion mit möglichst geringen Durchmessern ausgeführt werden sollte. Flachdächer sind als Grasdächer oder transparent auszubilden.

Von den Seitenflächen des Carports dürfen lediglich zwei Flächen als geschlossene Wände ausgebildet werden. Für die farbliche Gestaltung gilt entsprechend die Festsetzung für die Fassadenfarben.

5 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Flächen wie Straßen, Wegen und Grünflächen sind Hecken, in Hecken geführte Maschendrahtzäune und hauszugewandte Holzlattenzäune in Verbindung mit einer Heckenpflanzung aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Für Einfriedigungen zu benachbarten Wohngrundstücken sind Hecken oder in Hecken integrierte Maschendrahtzäune oder Metallzäune bis 1,20 m Höhe zulässig; hierbei ist am Boden ein Freiraum von 10 cm freizulassen. Maschendraht und Metallzäune sind ohne Sockel auszubilden.

Bei den Hausgruppen und Hauszeilen sind zu den benachbarten Wohngrundstücken im direkten Anschluss an das Haus Mauerscheiben bis zu einer Länge von 2,50 m und bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

6 Mülltonnenabstellplätze

Die Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile zu integrieren oder durch Hecken abzupflanzen.

III EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1 Empfehlungen

Niederschlagswasser / Zisternen

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Die häusliche Brauchwassernutzung (Toilettenspülung, Waschmaschine) sollte durch Speicherketten Vorrang vor der Nutzung als Beregnungswasser (Grünflächenbewässerung) erhalten. Der Überlauf der Zisternen ist in den Regenwasserkanal der Kanalisation (Trennsystem) einzuleiten.

Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 25 l / qm waagrecht projizierter Dachfläche betragen, um ausreichende Mengen Regenwasser zu fassen.

Schallschutz

Es wird empfohlen, in den mit ‚C‘ und ‚D‘ gekennzeichneten Baugebieten an der Südfassade der Gebäude zum Schutz der hier angeordneten Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“) zu erfüllen und gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Weiterhin wird empfohlen, in schutzwürdigen (Schlaf-) Räumen, die zur Ortsrandstraße orientiert sind, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		dB(A)	erf. R' w,res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte /Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3
$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m ² $S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m ²										

Die DIN 4109 liegt bei der Verbandsgemeinde aus.

2 Hinweise

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Zur Sicherung der Durchführung der in den Ziffern 10.2, 10.3 und 10.5 bis 10.10 festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF- Maßnahmen sowie der weiteren, im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen ist zwischen der Gemeinde Bodenheim und der UNB des Kreises Mainz-Bingen eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abgeschlossen worden, in der sich die Gemeinde zur Durchführung aller im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geforderten Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF- Maßnahmen verpflichtet.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Zur Realisierung erforderlicher CEF- Maßnahmen wird die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als C1-C bezeichnete externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt:

C1-C (Flur 50, Flurstück 388) Teil der Aussetzungsfläche

Da die Flächen der Maßnahmen C1-A und C1-B im Jahr des Baubeginns nicht die Kapazität haben, um die prognostizierte Gesamtzahl an Eidechsen aufzunehmen, ist zusätzlich die Streuobstwiesen-Fläche neben der Kapelle auf einer Fläche von ca. 0,5 ha aufzuwerten. Während die Vegetationsstruktur der Wiese den Ansprüchen der Zauneidechse entspricht, ist das Fehlen von Versteckplätzen, sowie exponierten Sonnenplätzen und Eiablagesubstraten festzustellen. Um als Aussetzungsfläche für Zauneidechsen zu fungieren sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Es werden 20 Holzhaufen (Maße 120 x 60 x 50 cm) angelegt. Das Holz muss zu 50 % aus Ast- und Stammholz (Durchmesser mindestens 10 cm) bestehen, ansonsten kann auch das Rebholz verwendet werden.
- Es werden 10 Sandhaufen (mindestens 1 m³) angelegt
- Die Holzhaufen sind im Beisein eines Herpetologen anzulegen, um eine eidechengerechte Ausführung zu gewährleisten.

Umweltbaubegleitung

- Um die ausreichende Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes während der Bauarbeiten zu gewährleisten, wird eine Umweltbaubegleitung eingesetzt.

- Die einzusetzende Umweltbaubegleitung steuert, kontrolliert und überwacht alle festgesetzten sowie alle in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde Bodenheim und der Unteren Naturschutzbehörde erwähnten artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF- Maßnahmen, sowie deren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Umweltbaubegleitung hat die ausführenden Firmen und Personen einzuweisen. Des Weiteren dokumentiert die Umweltbaubegleitung alle durchgeführten Maßnahmen schriftlich und als Fotodokumentation.

Beschränkung der Baufeldfreimachung / Baustellenverkehr

- Für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen ist der gesetzlich geregelte Rodungszeitraum einzuhalten (Oktober bis einschl. Februar). Die Baufeldfreimachung (Rodung der Weinstöcke, Abschieben des Oberbodens) ist außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Vögel, also nicht zwischen Anfang März und Ende August, durchzuführen.

Hinweise, die bei der Umsetzung der CEF- Maßnahmen zu beachten sind

- Erst nachdem der Nachweis der Funktionsfähigkeit der CEF- Maßnahmen vorliegt, erfolgt im Anschluss die Vergrämung und Umsiedlung der Zauneidechsen von den späteren Bauflächen. Die Vergrämung verläuft in zwei Teilschritten:
- Entfernung der Vegetation und
- Abdeckung der späteren Bauflächen mit Folie.
- Die Umsiedlung erfolgt durch anerkannte Methoden (z.B. Schlingenfang): Nach dem Fangen der Tiere werden diese einzeln in luftdurchlässigen Baumwollbeuteln zur Aussetzungsfläche transportiert und dort freigelassen.

Monitoring der Fauna

- Über die Kontrolle des Zustands artenschutzrechtlicher Maßnahmen hinaus wird die Umweltbaubegleitung in Abstimmung mit der UNB ein Monitoring hinsichtlich der Zauneidechsenpopulation durchführen. Das Monitoring besteht aus Beobachtungen, Begehungen und Individuenzählungen. Zu Einzelheiten des Monitoring der Zauneidechsenpopulation sowie dessen Methodik sind die Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu beachten.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Bodenfunde

Es ist mit vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen zu rechnen. Historische oder archäologische Funde sind zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Verminderung von Luftschadstoffen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Grenzwerte der Jahresheizenergie eines Gebäudes je qm Wohnfläche und Jahr gemäß der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) einzuhalten. Der Nachweis hierüber ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Teilweise ist mit Schichtwasservorkommen im Bereich möglicher Gründungssohlen zu rechnen, Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Abstand der Bäume zu Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen – spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten – notwendig.

Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden 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.

Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik. Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

Folgende Mindestabstände / lichte Abstände (MA) und Schutzstreifen beidseits (SStr.) sind einzuhalten:

- Niederspannungskabelplan, MA 0,2 m
- Straßenbeleuchtungskabelplan, MA 0,2 m
- Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel, SStr. 10 m
- Gas- und Wasserbestandsplan mit Wassertransportleitung (Kennz. in Plänen: HW), MA 1,5 m, SStr. 5 m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. in Plänen: VW), MA 0,4 m
- Gas Hochdruckleitung (Kenn. in Plänen: HGD), MA 1,5 m, SStr. 3,0 m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. in Plänen: VGM), MA 0,4 m, SStr. 1,5 m
- Gas Niederdruck (Kennz. in Plänen: VG), MA 0,4 m

Leitungen der Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0.3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Durch Baumpflanzungen dürfen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 ist zu beachten.

Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Einfriedigungen zu landwirtschaftliche genutzten Flächen

Bei Einfriedigungen und Pflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhalten.

Nachbarrecht

Die Grundsätze des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

Grundwasserhaltung

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen
- Begründung einschließlich Umweltbericht

IV ANHANG

Artenliste - Im Geltungsbereich zu verwendende Gehölze

A) Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

B) Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne

C) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Salix capraea	Salweide
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Mindestqualitäten: Laubbäume ,Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm
Sträucher 60 - 100 cm hoch ,2 x verpflanzt