

**Satzung**

**Ortsgemeinde Eckelsheim  
Verbandsgemeinde Wöllstein**

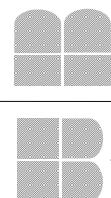
**Aufstellung des  
Bebauungsplanes „Am Kirchpfad“  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB**

**Aufgestellt: Rockenhausen, im Dezember 2021**

---

**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**

---



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur  
Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen  
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen  
E-Mail: rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0  
Telefax: 0 63 61/92 15 33

- Auftraggeber** : Ortsgemeinde Eckelsheim  
Rainer Mann (Ortsbürgermeister)  
Verbandsgemeinde Wöllstein
- Projekt** : Ortsgemeinde Eckelsheim  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchpfad“  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB
- Erstellt durch** : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
B. Sc. Soha Hussain (zuständige Sachbearbeiterin)  
Morbacherweg 5  
67806 Rockenhausen

## Inhaltsverzeichnis

<b>Beilagen-Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Blatt-Nr.</b>
<b>1.0</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>1.01</b>
<b>2.0</b>	<b>Hinweise und Begründung</b>	

**Ortsgemeinde Eckelsheim**  
**Verbandsgemeinde Wöllstein**

**Aufstellung des  
Bebauungsplanes „Am Kirchpfad“  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB**

**2.0 Hinweise und Begründung**

---

Eckelsheim, den .....

Entwurfsverfasser:

.....  
**R. Mann, Ortsbürgermeister**

.....  
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt**  
**Rockenhausen**

## **A Hinweise**

- A 1. Kulturdenkmäler
- A 2. Wassergefährdende Stoffe
- A 3. Baugrund / Radon
- A 4. Aushubentsorgung / Bereitstellung Aushubmasse
- A 5. Schutz Mutterboden
- A 6. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- A 7. Brandschutz / Trinkwasser
- A 8. Siedlungsentwässerung
- A 9. Erdwärme
- A 10. Kampfmittel
- A 11. Siedlungsentwässerung
- A 12. Artenschutzrechtliches Gutachten
- A 13. Erdarbeiten
- A 14. Sonstige Hinweise

## **B Anhang zum Satzungstext**

- B 1. Pflanzliste

## **C Begründung**

- C 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Anlass der Planung
- C 2. Verfahrensablauf
- C 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- C 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- C 5. Planinhalte und Abwägung
- C 6. Flächenangaben
- C 7. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan
- C 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

## **D Anlagen**

- D 1. Brandschutz
- D 2. EWR Netz GmbH

## **A Hinweise**

### **A 1 Kulturdenkmäler**

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe  
Direktion Landesarchäologie  
Außenstelle Speyer  
Kleine Pfaffengasse 10  
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bereich des geplanten Baugebietes sind oberflächennahe künstliche Aufschüttungen zu erwarten. In der Umgebung sind junge Deckschichten (Auensedimente und Abschwemmmassen des Holozän) und darunter Tonmergel der Bodenheim-Formationen des Oligozän zu erwarten.

## **A 2 Wassergefährdende Stoffe**

---

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme und nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen und der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

## **A 3 Baugrund / Radon**

---

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten.

Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen.

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkundung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Es sind die Anforderungen für das Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird.

Für das Baugebiet werden bauvorhabenbezogene Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft für die Bauherren empfohlen.

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten

Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblätter zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

Im Sinne des Gesundheitsschutzes sind die hierzu vom Bundesamt für Strahlenschutz beschriebenen Schutzmaßnahmen zu empfehlen.

Aus fachlicher Sicht kann einer Verwertung von mineralischen Abfällen im Rahmen der Herstellung technischer Bauwerke bzw. mit technischer Funktion nur bis zu den **Zuordnungswerten Z 1.1 nach LAGA** zugestimmt werden.

Es wird auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach 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 (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

#### **A 4 Aushubentsorgung/Bereitstellung von Aushubmassen**

---

Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BodSchV) sind zu beachten. Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach §7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

#### **A 5 Schutz des Mutterbodens**

---

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

#### **A 6 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation**

---

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden

werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

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. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: “Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“



- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Auch bei den Leitungstrassen der Wasserversorgung Rheinhessen, Bodenheim sind keine Buampflanzungen erlaubt. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Transportleitung. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) — „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Februar 2013.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Falls dieses Gebiet mit Erdgas erschlossen wird, können auch Erdgas-Hausanschlüsse vorab verlegt werden, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zum Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhausanschlüsse getroffen sind. Ebenso sind Zutrittsrechte zu ungenutzten Vorabhausanschlüssen für die Mitarbeiter des Netzbetreibers sowie die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse vorab zu klären.

Es ist darauf zu achten, dass keine Baumpflanzungen auf den Leitungstrassen vorgenommen werden dürfen. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Transportleitung. Sie auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Februar 2013.

Falls das Gebiet mit Erdgas erschlossen wird, können auch Erdgas-Hausanschlüsse vorab verlegt werden, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zum Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhausanschlüsse getroffen sind. Ebenso sind Zutrittsrechte zu ungenutzten Vorabhausanschlüssen für die Mitarbeiter des Netzbetreibers sowie Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse vorab zu klären.

Für das zukünftige Neubaugebiet sind Glasfaserleitungen vorgesehen.

## **A 7 Brandschutz / Trinkwasserversorgung**

---

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstungen entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen.

## **A 8 Siedlungsentwässerung**

---

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Aussagen unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten des geplanten Baugebietes sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten orientiert und im Bebauungsplan grundsätzlich aufgegriffen wird. Für eine detaillierte Beschreibung sowie konkrete Aussagen wird entsprechend an dieser Stelle auf das Entwässerungskonzept verwiesen. Gemäß der Bestimmungen des § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen soweit sie in einer bisherigen Erlaubnis nicht berücksichtigt sind.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser / Niederschlagswasser (u.a. Dachentwässerung) ist zu sammeln und über den Regenwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden über den geplanten Fußweg in die Regenrückhaltefläche abzuführen. Eine verzögerte Rückhaltung über eine Zisterne mit (ganzjähriger) Brauchwassernutzung wird empfohlen. Die Versickerung darf lediglich von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Bodens erfolgen. Eine direkte Einleitung in den Untergrund ist nicht zulässig. Somit ist für den geplanten

Geltungsbereich ein Regenrückhaltebecken mit einem gedrosselten Abfluss (nach DWA- A 117) vorgesehen. Darüber hinaus soll das anfallende Niederschlagswasser von der Regenwasserrückhaltung in das Gewässer „Dunzelbach“ abgeleitet werden.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden zur kommunalen Kläranlage abzuführen. Der bestehende Mischwasserkanal im Geltungsbereich wird teilweise stillgelegt bzw. über die geplante Ringerschließung zur bestehenden Straße „Am Kirchpfad“ umgeleitet.

Bei der Herstellung von Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, daher ist anfallendes Niederschlagswasser breitflächig am Ort des Anfalls wieder zu versickern.

Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft) vorbehalten. Zum Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Der Abstand des Rückhaltebeckens zum Gewässer Dunzelbach wird durch einen 10,00 m Abstand gewahrt und ist von jeglichen Bepflanzungen freizuhalten. Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

- 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.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

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.

Zudem ist auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hinzuweisen.

## **A 9 Erdwärme**

---

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Alzey-Worms bedarf.

## **A 10 Kampfmittel**

---

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

## **A 11 Artenschutzrechtliches Gutachten**

---

Das Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz wurde von der Verbandsgemeinde Wöllstein für eine artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Diese beinhaltet die Ermittlung der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten sowie, im Falle der Betroffenheit und soweit, die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG..

## **A 13 Erdarbeiten**

---

Vor Beginn der Erdarbeiten hat sich der Bauausführende über Lage und Verlegetiefe der Leitungen, Schächte oder sonstigen Bauteile der EWR Netz GmbH anhand der vorhandenen Pläne und Skizzen sowie fachgerechter Erkundungsmaßnahmen, z. B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä. Gewissheit zu verschaffen.

Bestandspläne können von der tatsächlichen Lage der Leitungen abweichen. Deshalb sind Erdarbeiten im Bereich verlegter Leitungen und in weiterer sensibler Umgebung ausschließlich in Handschachtung durchzuführen.

Das Leitungsnetz ist ständiger Veränderung unterworfen und Bestandspläne können innerhalb kürzester Zeit nicht mehr dem neuesten Stand entsprechen.

Für Abweichungen des Leitungsverlaufs von den Bestandsunterlagen wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit gehaftet.

Mindestens zwei Arbeitstage vor Beginn der Erdarbeiten informieren Sie bitte unsere Regionalteams des Standortes Worms über die zentrale Rufnummer 06241 848-225.

Die Information unserer Regionalteams oder die Anwesenheit unserer Mitarbeiter auf der Baustelle entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht und Haftung bei Beschädigung unserer Anlagen.

#### **A 14 Sonstige Hinweise**

---

- Die Eigentümer der Grundstücke sollen für die Verwendung ökologischer Baumaterialien sensibilisiert werden. Es ist ein Gebot der Stunde, bereits beim Bau von Gebäuden an die Entsorgung der verbauten Materialien zu denken.
- Fensterflächen sollen mit Vogelschlag reduzierenden Gläsern oder Folien ausgestattet werden.
- Zur Verminderung der „Lichtverschmutzung“ sollte eine bewegungssensorgesteuerte Straßenbeleuchtung eingesetzt werden. Außerdem sollte die Beleuchtung ausschließlich nach unten gerichtet werden — auch in den Privatgrundstücken.
- Die zum Einsatz kommenden Leuchtmittel sollten im insektenfreundlichen Wellenlängenbereich strahlen.
- Im Plangebiet werden Insekten freundliche LED-Lampen installiert
- Im Plangebiet wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen empfohlen.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

**Eckelsheim, den .....**

**Für die Ortsgemeinde**

.....

**R. Mann, Ortsbürgermeister**

**Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.**

## **B Anlage zum Satzungstext**

### **B 1. Pflanzliste**

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 8 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

#### **◆ Bäume 2. Ordnung mit einer STU von 12-14 cm**

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

#### **◆ Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)

Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
  
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
  
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
  
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklude, Wildpflaumen Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
  
- ◆ **Niedrigwüchsige Gehölzarten zur Bepflanzung des Grünstreifens bis zu 2,00 m Höhe (Beispiele):** Kugelförmiger Feldahorn (Acer campestre „Nanum“), Japanischer Fächer-Ahorn (Acer palmatum „Akane“, „Aka shigitatsu sawa“, „Anne Irene“), Grüner Schlitzahorn, Roter Schlitzahorn, Strauch-Roskastanie (Aesculus parviflora), Berberitze, Sommerflieder

## C Begründung

### C 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Eckelsheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchpfad“ (A ~ 1,9 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) zu schaffen. Das Planvorhaben stellt eine Erweiterung des Eckelsheimer Siedlungsrandes in nordöstlicher Richtung dar. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Neubaugebiet dient zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnbauland in der Ortsgemeinde. Innerhalb der Ortsgemeinde befinden sich derzeit keine ausreichenden Innenpotenzialen und Baulücken, die der hohen Nachfrage der Ortsgemeinde entgegen kommen können.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Kirchpfad", eigene Aufnahme vom 08.05.2020

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als Fläche für Zwecke des Naturschutzes ausgewiesen. Somit wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Anpassung der Fläche erforderlich. Es wird zu einem Flächentausch im FNP kommen, worin die potenzielle Fläche, die ursprünglich für die Erweiterung der Wohnbaufläche zu Verfügung steht mit der jetzigen Fläche getauscht. In Folge dessen ist davon auszugehen, dass die Planung den Anforderungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird.

Das Bebauungsplanverfahren „Am Kirchpfad“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB, somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 S. 6 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.



Das Plangebiet kann aus nordwestlicher Richtung über die Kreisstraße K5 „Hauptstraße“ sowie aus nordöstlicher Richtung über die K6 „Gumbsheimerstraße“, anschließend über die Ringstraße und im Plangebiet über die „Planstraße A“ erreicht werden.

Die Entwässerung sollte im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung im Trennsystem erfolgen. Prozessbegleitend wird zudem ein Entwässerungskonzept mit Aussagen zur Schmutz- und Oberflächenentwässerung einschl. der wasserwirtschaftlichen Ausgleichserfordernisse gemäß § 28 LWG vom Ingenieurbüro Monzel - Bernhardt in Rockenhausen erarbeitet.

Parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird ein Bodengutachten erstellt, dessen Ergebnisse im Sinne einer sachgerechten Abwägung berücksichtigt werden sollen.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ergibt sich durch die hohe Nachfrage und den Rahmenbedingungen der örtlichen Entwicklung zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaufläche.

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes in der Größe von 1,9 ha ist der zugewiesene Wohnbauflächenbedarfswert lt. Regionalem Raumordnungsplan für die nächsten 15 Jahre ausgeschöpft. Die Ausweisung weitere Baugebiete ist in diesem Zeitraum nicht möglich. Die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein dargestellte Wohnbaufläche im Anschluss an das Bebauungsplangebiet „An der Gumbsheimer Straße- Im Ried“ ist bei Rechtskraft des Bebauungsplanes „Am Kirchpfad“ zurückzunehmen.

## **C 2.    Verfahrensablauf**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchpfad“ in der Ortsgemeinde Eckelsheim sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Der Gemeinderat Eckelsheim hat mit Beschluss vom 11.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchpfad“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden soll (Bruttobauland x GRZmax = Grundfläche), eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe § 3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1) nicht erforderlich wird, keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

In der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a, sowie nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Insbesondere soll dem Bedarf an (dauerhaften) Wohnraumflächen im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wöllstein ortsüblich am 19.12.2019 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 1 BauGB wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

1. Beteiligungsverfahren (Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 I und § 4 I BauGB):

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates Eckelsheim vom 10.03.2021 angenommen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 10.03.2021. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom „März 2021“, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 12.04.2021 bis einschließlich 14.05.2021 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planvorentwurf vorgetragen.

Am 10.03.2021 hat der Gemeinderat Eckelsheim die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 06.04.2021 am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „März 2021“ gebeten. 13 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.04.2021. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.1 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 08.09.2021 durch den Ortsgemeinderat statt.

2. Beteiligungsverfahren (Förmliche Beteiligung gem. § 3 II und § 4 II BauGB):

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates Eckelsheim vom 08.09.2021 angenommen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 08.09.2021. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom „Oktober 2021“, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 08.11.2021 bis einschließlich 08.12.2021 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am 08.09.2021 hat der Gemeinderat Eckelsheim die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 28.10.2021 am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „Oktober 2021“ gebeten. 19 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2021. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 13.12.2021 durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am 13.12.2021 den Bebauungsplan, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO). Das weitere Planverfahren ist der ausgefertigten Planurkunde zu entnehmen.

### **C 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kirchpfad“ umfasst entsprechend den aktuellen Katasterdaten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 66 und 67 entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,9 ha.

#### **C 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

---

Die städtebauliche Entwicklung eines Gemeindegebietes wird in ihren Grundzügen im Flächennutzungsplan dargestellt (§ 5 Abs.1 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein ist der Geltungsbereich der vorgelegten Bebauungsplanfassung als „Fläche für die Landwirtschaft“ und ein Teil der Fläche ist als „Fläche für Zwecke des Naturschutzes“ ausgewiesen. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans muss eine entsprechende Anpassung bzw. Berichtigung der Flächendarstellung erfolgen (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr.2, 2. Halbsatz BauGB). In Folge dessen ist davon auszugehen, dass die Planung den Anforderungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird.

Um den Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes in geeigneter Lage die erforderliche Erweiterungsoption zu bieten, entschloss sich die Gemeinde Eckelsheim für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Daher ist die Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches die einzige Option für eine Zusammenführung der Wohnbauentwicklung. Hierdurch können die zur Umsetzung der Planung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Des Weiteren kann festgestellt werden, dass das vorliegende Gebiet in keiner Kaltluftschneise liegt und somit keine nachteiligen Auswirkungen auf den Kaltluftaustausch im Sommer erfolgt.

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes in der Größe von 1,9 ha ist der zugewiesene Wohnbauflächenbedarfswert lt. Regionalem Raumordnungsplan für die nächsten 15 Jahre ausgeschöpft. Die Ausweisung weitere Baugebiete ist in diesem Zeitraum nicht möglich. Die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein dargestellte Wohnbaufläche im Anschluss an das Bebauungsplangebiet „An der Gumbsheimer Straße- Im Ried“ ist bei Rechtskraft des Bebauungsplanes „Am Kirchpfad“ zurückzunehmen.

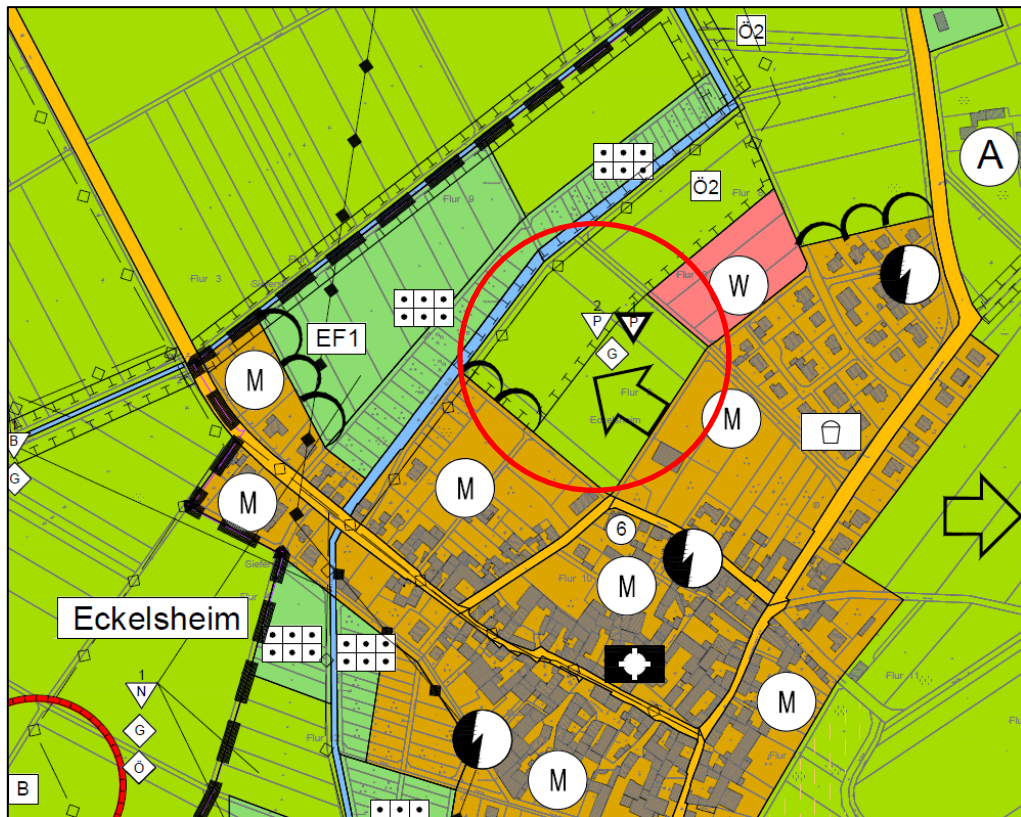


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplans der VG Wöllstein

## C 5. Planinhalte und Abwägung

### C 5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Entwicklung eines Baugebietes, welches sich in den bebauten räumlichen Zusammenhang des Umfeldes einordnet, wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNV festgesetzt. Um die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes zu wahren, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauGB nicht zulässig. Mit diesen Nutzungen werden immissionsschutzrechtliche Bedenken, ein erhöhter Quell- und Zielverkehr sowie eine umfangreiche Bewerbung verbunden, die auch zur Störung der Nachtruhe im geplanten Wohngebiet sowie in den angrenzenden Strukturen führen könnten. Zudem können mit diesen Nutzungen ortsuntypische Baukubaturen verbunden sein, die sich am Ortsrand nachteilig auf die Wahrnehmung des Ortsbildes auswirken können. Des Weiteren handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan, um ein § 13 b BauGB Verfahren, wodurch die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden können, da das §13 BauGB an erster Linie die Entwicklung von Wohnbauflächen fördert.

### C 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das

für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation, dem Entwicklungswillen der Gemeinde und landespflegerischen Erfordernissen (vermindertes Höchstmaß der GRZ im Sinne des Bodenschutzes, Einschränkungen der Bauhöhe im Sinne des Landschaftsbildes ) ausgewiesen. Die Obergrenzen von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO werden mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ =0,8) nicht erreicht. Das abschließende Maß für die Zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlangen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO ( $GRZ_{max} = 0,5$ ) wurde im Sinne des nachteiligen Schutzes des Boden (-verbrauches) sowie um die städtebauliche Struktur des Gebietes zu steuern, festgelegt.

Da die zulässige Höhe der Hauptgebäude, als ortsbildprägende Bebauung, lediglich über die maximale Firsthöhe (9,00 m ü. OK Straße für Gebäude ohne Flachdach, 7,00 m ü. OK Straße für Gebäude mit Flachdach) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) gesteuert wird und hier, unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl, somit eine 2,5 geschossige Bauweise möglich wird.

### **C 5.3 Bauweise**

Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt sowie, dass nur Einzel- und Doppelhäuser als Hausformen zulässig werden. Die Bauweise soll sich der umliegenden Nachbarschaft anpassen und das Ortsbild bewahren.

### **C 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzungen zur Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung weitgehend offen formuliert, das heißt es sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, jedoch nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Gleiches gilt für baulich Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können ( u.a. Carports, Garagen, überdachte Stellätze etc..).

Bei Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Erschließungsstraße (Planstraße) eingehalten werden.

Um die Verkehrssicherheit und den Durchgangsverkehr in der Erschließungsstraße (Planstraße) zu gewährleisten sollen Carports grundsätzlich einen vorderen Freihaltestreifen von 1,0 m einhalten. Bei Eckgrundstücken gilt für Garagen und Carports jeweils ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Erschließungsstraße (Planstraße).

Zum besseren Verständnis wird angemerkt, dass Stellplätze (ohne Seitenwände) jedoch offene Garagen im der rheinlandpfälzischen Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung vom 13.07.1990) darstellen und mit „geschlossenen“ Garagen (mit Seitenwänden) gleichzusetzen.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, deren Flächenumfang durch die maximale Grundflächenzahl ( $GRZ_{max}$ ) ausreichend geregelt ist und die einen untergeordneten Charakter gegenüber Hauptgebäuden aufweisen müssen, wird nur die einen untergeordneten Charakter gegenüber Hauptgebäuden aufweisen müssen, wird nur die zulässige Geschossigkeit (max. ein Geschoss) im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

### **C 5.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Für eine gesicherte öffentliche bzw. verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet wird die „Planstraße“ mit einer Mindestbreite von 6,50 m dimensioniert, sodass die Anforderungen im öffentlichen Verkehrsraum für eine fußläufige Anbindung der Bauplätze, und eine ausreichende Dimensionierung der Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (einschließlich 3-achsiges Müllfahrzeug) und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs gewährleistet werden. Darüber hinaus werden je zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ und „Wirtschaftsweg“ im Plangebiet festgesetzt. Ein Teil des südlich verlaufenden Wirtschaftsweges wird aufgrund der Kosten überbaut. Allerdings steht den landwirtschaftlichen Fahrzeugen trotz dessen eine Anbindung an den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg zur Verfügung. Südlich der Rückhaltewelche wird ein 4,00 m breiter Fußweg abgehend von der Haupteinfahrtsstraße festgesetzt. Der Gehweg soll als fußläufige Anbindung an die Rückhaltefläche fungieren. Auch östlich des Plangebietes wird eine 1,5 m breite fußläufige Anbindung festgelegt.

### **C 5.2 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Im Plangebiet können sich, vor allem nach der Erschließung des Baugebietes, unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung befinden, die insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Bauplätze zu berücksichtigen sind, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung soll vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich würdigen.

### **C 5.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen**

Das Leitungsrecht LR1 wird im nördlichen Teil des Geltungsbereiches zur Sicherung der Kanalleitung festgesetzt.

### **C 5.4 Öffentliche und private Grünfläche**

Die nördliche Grünfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als private Grünfläche festgesetzt und steht daher für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Des Weiteren dient



die private Grünfläche als Ortsrandbegrünung. Die östlich gelegene private Grünfläche dient als Abgrenzung zur östlich gelegenen Halle und landwirtschaftlichen Fläche und wird den privaten Eigentümern angerechnet. Aufgrund von immissionsschutzrechtlichen und schalltechnischen Gründen wird östlich des Neubaugebietes eine private Grünfläche festgesetzt, welche gleichzeitig zum einen als Ortsrandeingrünung fungieren soll und zum anderen als Abgrenzung zur Halle verwendet werden soll. Die Eingrünung soll den künftig angrenzenden Anwohnern gesunde Wohnverhältnisse und Privatsphäre bieten. Die nördlich und östlich gelegenen Grünflächen werden den Bauplätzen jeweils angerechnet, wodurch die zukünftigen Besitzer für die Bepflanzung und Pflege jeweils zuständig sind.

Des Weiteren wird im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen in das Ökokonto der Gemeinde aufgenommen werden soll.

### **C 5.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Um eine ökologisch verträgliche Siedlungsentwicklung zu gewährleisten werden, unabhängig von § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (keine öffentlich-rechtlichen Ausgleichsverpflichtungen), landschaftspflegerische Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen (u.a. umfangreiche Bodenversiegelung, erhöhter Oberflächenabfluss, verringerte Grundwasserneubildung, lokalklimatische Erwärmung, Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes), die mit der Erschließung und Bebauung des Plangebietes verbunden werden können, zu minimieren. Neben einem Pflanzgebot für die jeweiligen Bauplätze sind bei der Baufeldfreistellung insbesondere artenschutzrechtliche Belange zu beachten (d.h. Rodungsarbeiten nur im Winterhalbjahr gemäß BNatSchG). Zudem sind die unversiegelten Flächen zur Entwicklung eines attraktiven Ortsbildes dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung kommt in Form einer Maßnahme zur Verminderung der Versiegelung und dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser zu Gute und trägt zum Wärmeschutz im Baugebiet bei. Der 10 Meter-Bereich des Dunzelbachs ist von baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sowie Lebensraumfunktionen des Gewässers gewährleisten zu können. Darüber hinaus wird der 10,00 m Geländestreifen als Gewässerentwicklungsfläche festgesetzt, um die naturnahe Entwicklung am Gewässer zu fördern und zu schützen. Des Weiteren sollen hierdurch strukturelle Defizite abgebaut werden und die eigendynamische Entwicklung gefördert werden. Ein Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Die Plangebietsfläche fungiert derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes, durch die bestehende umliegende landwirtschaftliche Nutzung, hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) hinzunehmen. Zudem wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt und eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt.

- Vermeidung von unsachgemäßen Eingriffen in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der GRZ unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 17 BauNVO und der  $GRZ_{max}$  unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen
- Gestaltungsvorgaben für Geländeregulierungen auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland)
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie eines Pflanzgebotes
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung sowie Erhalt und Förderung der Gehölzstrukturen im Grabenbereich
- Beachtung der DIN-Normen bei Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser

Insgesamt sind die geplanten Kompensationsmaßnahmen dazu geeignet, die geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen.

### **C 5.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Die textliche Festsetzung soll insbesondere bei der Herstellung des erforderlichen öffentlichen Verkehrsraumes die Belange des Erschließungsträgers (Ortsgemeinde) sichern, um ggf.

erforderliche bautechnische Erfordernisse (u.a. Anböschungen des Straßenkörpers) umsetzen zu können.

### **C 5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur gestalterischen Definition des Plangebietes und Konkretisierung der städtebaulichen Gestalt werden im Sinne des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine städtebauliche Integration in die bestehende Nachbarschaft erlauben und gleichzeitig offene Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen schaffen sollen. Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden zulässige Dachformen und Dachneigungen abschließend festgesetzt. Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als wesentliche Merkmale der Grundstücksgestaltung auf Basis der Ermächtigungsgrundlage LBauO.

### **C 5.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Die textliche Festsetzung soll insbesondere bei der Herstellung des erforderlichen öffentlichen Verkehrsraumes die Belange des Erschließungsträgers (Ortsgemeinde) sichern, um ggf. erforderliche bautechnische Erfordernisse ( u.a. Anböschungen des Straßenkörpers) umsetzen zu können.

## C 6. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,9 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>18.929 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>9.809 m<sup>2</sup></b>	<b>53,52 %</b>
a) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4	3.924 m <sup>2</sup>	20,73 %
<b>3. Verkehrsflächen</b>	<b>1.884 m<sup>2</sup></b>	<b>9,95 %</b>
<b>4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>		
a) Wirtschaftsweg	767 m <sup>2</sup>	4,05 %
b) Fußweg		
<b>5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b>	<b>103 m<sup>2</sup></b>	<b>0,54 %</b>
<b>6. Private Grünfläche</b>	<b>846 m<sup>2</sup></b>	<b>4,47 %</b>
<b>7. Öffentliche Grünfläche</b>	<b>3.458 m<sup>2</sup></b>	<b>18,27%</b>
<b>8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>	<b>2.165 m<sup>2</sup></b>	<b>11,44%</b>

Hinweis: Durch Überlagerung und Rundung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert über 100 %.

Die o.g. Flächenermittlung beruht auf den vorliegenden Plangrundlagen und hat einen orientierenden Maßstab zur Bewertung des Planverfahrens. Bei einer abschließenden Flächenermittlung gelten die Flächenangaben der Katastervermessung.

### Rechnung Schwellenwert:

I) Gesamtgröße des Geltungsbereiches = 18.929 m<sup>2</sup>

II) Berechnung der Grundfläche:

Nettobauland x GRZ 0,4 = Grundfläche

$9.809 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.924 \text{ m}^2 < \mathbf{10.000 \text{ m}^2}$
--

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen wird (Nettobauland x GRZ = Grundfläche) und in diesem Fall **nicht überschritten** wird.

## **C 7. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan**

---

### **Artenschutzrechtliches Fachgutachten**

Für die artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens wurde das Büro viriditas, Dipl.- Biol. Thomas Merz, am 24.03.2021 dazu beauftragt. Das Gutachten beinhaltet die Ermittlung der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten sowie, im Falle der Betroffenheit und soweit möglich, die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Bei der Planung für eine Ausweisung von Wohnbaufläche im nördlichen Bereich von Eckelsheim sind folgende Punkte zu berücksichtigen.

#### Vorgaben und Empfehlungen:

- Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen der Ackerflächen außerhalb der Vogelbrutzeit. Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen in den jeweiligen Bauabschnitten im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.
- Trotz des Nichteintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatstände bzgl. des streng geschützten Turmfalken ist die Anlage einer zusätzlichen Nisthilfe am nördlichen Rand des Geltungsbereiches zu empfehlen.
- Als Kompensationsmaßnahme für den auf der Roten Liste von Rheinland-Pfalz geführten Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) sollten im Rahmen der Eingriffskompensation strukturreiche Biotope mit Hochstaudenfluren, vegetationsarmen Bereichen und freistehenden Gehölzgruppen angelegt werden.
- Für den Haussperling, für den grundsätzlich ausreichend Nahrungsflächen in der näheren Umgebung vorhanden sind, sollten im Rahmen der Eingriffskompensation zusätzlich die von ihm benötigten Habitatsrequisiten (Sandbadstellen, Brachestreifen und Hecken) in ausreichendem Maße eingeplant werden.
- Die Beleuchtung innerhalb des geplanten Wohngebietes sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden.

### **Schallgutachten**

Bezüglich der verkehrstechnischen Thematik hat die Ortsgemeinde Eckelsheim das Büro „GSB-Schalltechnisches Beratungsbüro“ für die Erarbeitung einer schalltechnischen Stellungnahme beauftragt (21.07.2021):

In der Ortsgemeinde Eckelsheim ist im Rahmen der örtlichen Entwicklung zur Deckung an Wohnbauflächen die Ausweisung eines Baugebiets geplant. Das Plangebiet befindet sich westlich der Gumbsheimer Straße (K 6) im Nordwesten der Ortsgemeinde. Es ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets geplant.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine schalltechnische Stellungnahme erforderlich, die die Auswirkung des Verkehrslärms der K6 auf das Plangebiet untersucht und bewertet. Südöstlich des Plangebiets befindet sich intensiv, sondern nur zur Unterbringung von Fahrzeugen, genutzt, Daher sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG auf das Plangebiet zu erwarten. Eine detaillierte Untersuchung des Anlagenlärms ist nicht erforderlich.

Weitere untersuchungsrelevante Schallquellen befinden sich nicht in der Umgebung des Plangebiets.

Die gesetzliche Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms stellt das BImSchG dar. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 konkretisiert. Für ein Allgemeines Wohngebiet sind die Orientierungswerte (OW) von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht maßgeblich zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation. Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie, insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung, in Grenzen zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms abwägungsfähig.

Die Ermittlung der Emissionen des Straßenverkehrs erfolgt getrennt für die Beurteilungszeiträume Tag (6.00-22.00 Uhr) und Nacht (22.00-6.00 Uhr) nach dem Teilstückverfahren der 'Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen- RLS-90'. Die zur Berechnung der Straßenverkehrsemissionen maßgebliche durchschnittliche täglichen Verkehrsmenge (DTV) für die K 6 wurde der Verkehrsstärkenkarte aus dem Jahr 2015 entnommen. Hinsichtlich der Verkehrsprognose verweist der Landesbetrieb für Mobilität (LBM) auf die demographische Verkehrsprognose mit dem Basisjahr 2011. Die Verkehrsmengen wurde auf das Jahr 2030 hochgerechnet und sind in der Tabelle 1 aufgeführt.

Die Lkw-Anteile wurden den vorliegenden Zählergebnissen entnommen und sind ebenfalls in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Für den Straßenabschnitt der K 6 wird für den Bereich entlang des Plangebiets eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h für Pkw und Lkw angesetzt. Für den weiteren Straßenabschnitt außerorts in Richtung Gumbsheim wird eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw angenommen. Auf dem Straßenverlauf wird ein Belag in Ansatz gebracht, für den keine Zu- oder Abschläge nach den Vorgaben der RLS-90 erforderlich werden. Auf dem untersuchten Straßenabschnitt ist kein Zuschlag für Steigungen über 5 % zu berücksichtigen.

Tabelle 1 Verkehrslärm - Straßenverkehrsmengen und Emissionspegel

Straßenabschnitt (Zählstellennummer)	Emissionspegel L <sub>m</sub> <sup>(25)</sup>		DTV 2030	Stündliche Verkehrsmengen M		Lkw-Anteile p	
	Tag [dB(A)]	Nacht (dB(A))		Tag [Kfz/h]	Nacht [Kfz/h]	Tag [%]	Nacht [%]
Kreisstraße 6 (62130538)	57,4	48,3	1.517	89	11	1,9	1,4

Die berücksichtigten Verkehrsmengen, die angenommenen Lkw-Anteile und weitere Parameter zur Emissionsberechnung sind der Tabelle B01 als Ausdruck aus dem Berechnungsprogramm dokumentiert.

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet werden flächendeckende Isolinienkarten bei freier Schallausbreitung (ohne geplante Gebäude) in den Höhen 3 m (EG), 6 m (1.OG) und 9 m (2.OG) mit einem Rasterabstand von 1m berechnet. Das Berechnungsprogramm sucht sich für jeden Bereich innerhalb des Plangebietes die kritischste Höhe aus.

Am Tag wird der Orientierungswert (OW) der DIN 18005 von 55 dB (A) bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten (vgl. Abbildung A01). Es werden Beurteilungspegel bis zu 40 dB (A) im Bereich der Baugrenzen nächstgelegenen zur K 6 ermittelt.

Zu den Außenwohnbereichen gehören neben Terrassen nach Balkone und ähnliche zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen. Der Schutzanspruch für diese Bereiche gilt nur tagsüber, das sie in der Nacht nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. In den Außenwohnbereichen wird ebenfalls eine sehr gute Wohnqualität ermittelt.

In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB (A) bei freier Schallausbreitung wie am Tag im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten (vgl. Abbildung A02). Es werden Beurteilungspegel bis 31 dB(A) im Bereich der Baugrenzen nächstgelegenen zur K 6 ermittelt.

Da die Orientierungswerte der DIN 18 005 sicher eingehalten werden, sind keine textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes notwendig.

Nach Untersuchung der immissionsschutzrechtlichen und schalltechnischen Situation der angrenzenden Halle sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die das Neubaugebiet in jeglicher Hinsicht gefährden oder stören würden.

## **C 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

---

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm**: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung



Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein, Fachbereich III – Bauabteilung, St. Floriansweg 8, 55599 Gau-Bickelheim zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Eckelsheim, den .....**

**Für die Ortsgemeinde**

.....

**R. Mann, Ortsbürgermeister**

## D Anlagen

### D.1 Brandschutz

- 1) Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Vorgaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (A) vom Februar 2008 sind einzuhalten.
  - 2) Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks ist zu beachten.
  - 3) Bei der Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen sind das Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 2015 und die folgenden Punkte zu berücksichtigen:
    - Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
    - Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
    - Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- 4) Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup> /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup> /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
  - 5) Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
  - 6) Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.
  - 7) Es sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 ist zu beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vom Juli 1998 anzuwenden.
  - 8) Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Einhaltung der Feuerwehrverordnung (FwVO) hingewiesen. Insbesondere muss der Einklang der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Einrichtungen und Ausstattungen der betroffenen Feuerwehr beachtet werden.

**Hinweis:** Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen.

## **D.2 EWR Netz GmbH**

---

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die 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.

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Wir weisen darauf hin, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben sind, d. h. das Niveau der Straßen und Gehwege muss vorhanden und der Straßen unterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muss festliegen und eindeutig erkennbar sein. Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Tieferliegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen eingebracht sein.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 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.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben.

Für die Projektierung von Leuchtenstandorten wäre unsererseits zu begrüßen, wenn Garagen und Kfz-Stellplätze im Rahmen des Planverfahrens festgelegt werden. Dadurch wird den Wünschen von Leuchtenversetzungen vorgebeugt, zumal durch die spätere Änderung einzelner Leuchtenstandorte die Gleichmäßigkeit der Straßenbeleuchtung aufgehoben wird und Kosten vom Verursacher der Versetzung zu tragen sind.

Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlagungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.

Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhengniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen. Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.

Bitte beachten Sie beim Ausdruck von PDF-Dateien, dass es bei der Nutzung von älteren Druckern bzw. Druckertreibern zu Darstellungsabweichungen kommen kann.

#### **Hinweise bei Erdarbeiten:**

Vor Beginn der Erdarbeiten hat sich der Bauausführende über Lage und Verlegetiefe der Leitungen, Schächte oder sonstigen Bauteile der EWR Netz GmbH anhand der vorhandenen Pläne und Skizzen sowie fachgerechter Erkundungsmaßnahmen, z. B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä. Gewissheit zu verschaffen.

Bestandspläne können von der tatsächlichen Lage der Leitungen abweichen. Deshalb sind Erdarbeiten im Bereich verlegter Leitungen und in weiterer sensibler Umgebung ausschließlich in Handschachtung durchzuführen.

Das Leitungsnetz ist ständiger Veränderung unterworfen und Bestandspläne können innerhalb kürzester Zeit nicht mehr dem neuesten Stand entsprechen.

Für Abweichungen des Leitungsverlaufs von den Bestandsunterlagen wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit haftet.

#### **Die Leitungsschutzanweisung wurde ausgehändigt und muss beachtet werden!**

Mindestens zwei Arbeitstage vor Beginn der Erdarbeiten informieren Sie bitte unsere Regionalteams des Standortes Worms über die zentrale Rufnummer 06241 848-225.

Die Information unserer Regionalteams oder die Anwesenheit unserer Mitarbeiter auf der Baustelle entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht und Haftung bei Beschädigung unserer Anlagen.

### **Grundlagen der Anweisung**

Überall in der Erde können Versorgungsanlagen liegen. Eine Beschädigung führt zu Unterbrechungen in der Versorgung mit Energie, Wasser sowie Telekommunikation. Damit wird immer auch das Interesse an einer ungestörten Funktion schwer in Mitleidenschaft gezogen. Außerdem befinden sich Personen, die eine Gasleitung oder ein unter Spannung stehendes Stromkabel beschädigen, in unmittelbarer Lebensgefahr.

### **Deshalb: Vorsichtig bei Erdarbeiten jeder Art**

Insbesondere bei Aufgrabungen, Baggerarbeiten, Bohrungen und Pressungen, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen und Spundwänden muss man damit rechnen, auf Kabel und Rohre zu stoßen und diese zu beschädigen.

### **Allgemeine Pflichten des Bauunternehmers**

Jeder Bauunternehmer hat bei der Durchführung der ihm übertragenen Bauarbeiten in öffentlichen und privaten Grundstücken mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Versorgungsanlagen zu rechnen und die erforderliche Sorgfalt zu wahren, um deren Beschädigungen zu verhindern.

Die Anwesenheit eines Beauftragten an der Baustelle lässt die Eigenverantwortlichkeit des Bauunternehmers in Bezug auf die von ihm verursachten Schäden unberührt.

Die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk (z. B. GW 315, GW 118, 5 118) sind zu beachten. Abhängig vom Bauverfahren und der Annäherung an Versorgungsanlagen sind Leitungssicherungsmaßnahmen entsprechend den allgemein gültigen technischen Regeln oder in Abstimmung mit dem Leitungsnetzbetreiber erforderlich.

### **Erkundigungspflicht**

Im Hinblick auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht von Bauunternehmen bei der Durchführung von Bauarbeiten ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten bei den Versorgungsunternehmen eine aktuelle Auskunft über die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen einzuholen. Informationen über die zuständigen Versorgungsunternehmen können beim Baulastträger bzw. beim Grundstückseigentümer erfragt werden.

Bitte beachten Sie auch, dass nicht nur die EWR Netz GmbH als Verteilnetzbetreiber Leitungen im angefragten

Bereich besitzt, sondern auch Leitungen anderer Leitungsbetreiber vorhanden sein können (z.B. Gashochdruckleitungen, Mittel- und Hochspannungskabel, Kommunikationskabel, Privatkabel von Energieeinspeisungen).

Erkundigungen über die Lage von EWR-Leitungen an anderer Stelle sind nicht ausreichend. Es spielt dabei keine Rolle, ob im privaten oder öffentlichen Grund gearbeitet wird.

Bitte beachten Sie, dass ab 01.12.2018 Planauskünfte bei der EWR Netz GmbH auch am Standort Alzey (ehemals e-rp) gesondert eingeholt werden müssen!

### **Lage der Versorgungsanlagen**

Die Überdeckung unserer Versorgungsanlagen beträgt im Regelfall bei Stromkabel: 0,6 — 1,5 Meter, Gasleitungen: 0,6 — 1,5 Meter, Wasserleitungen: 1,0 — 1,8 Meter.

Die Deckungen können allerdings auch abweichen, da sich die vorstehenden Angaben auf den Verlegezeitpunkt beziehen und nachträgliche Niveauänderungen nicht berücksichtigen.

### **Angaben über die Lage von Versorgungsanlagen**

Angaben über die Lage der Versorgungsanlagen sind unverbindlich und entbinden die bauausführende Firma nicht von der Pflicht, die tatsächliche Lage der Leitung per Handschachtung zu ermitteln. Dies gilt grundsätzlich auch bei grabenloser Bauweise. Rohrleitungen oder Kabel sind ohne Abdeckung im Boden verlegt und haben somit gegen mechanische Beschädigungen keinen besonderen Schutz. Rohrleitungen mit Stemm- und Schraubmuffen sind nicht zugfest verbunden. Sie sind deshalb an den Enden bzw. an Richtungsänderungen gegen das Erdreich abgespannt (Achtung Widerlager).

Armaturen, Straßenkappen, Schachtdeckel und sonstige zur Versorgungsanlage gehörende Einrichtungen müssen stets zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung des Versorgungsunternehmens nicht verdeckt werden.

Werden Versorgungsanlagen oder Warnbänder an Stellen, die in keinem Plan eingezeichnet sind angetroffen bzw. freigelegt, so ist der Betreiber der Versorgungsanlage unverzüglich zu ermitteln und zu verständigen. Die Arbeiten sind in diesem Bereich zu unterbrechen, bis mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen Einvernehmen über das weitere Vorgehen hergestellt ist.

Die Maßangaben in den Bestandsplänen sind in Metern angegeben.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Plänen ist nicht zulässig.

Hinweise zu Fremdleitungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Die Planunterlagen sind nur Tagesaktuell gültig.

### **Beschädigungen sind sofort dem Versorgungsunternehmen zu melden!**

Beschädigungen von Versorgungsanlagen sind sofort und unmittelbar der EWR Netzleitstelle zu melden.

Wenn eine Rohrleitung so beschädigt worden ist, dass der Inhalt austritt, sind sofort alle erforderlichen Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen.

Vorsicht:

Bei ausströmendem Gas besteht Brand- und Explosionsgefahr!

Zündquellen vermeiden

### **Strafrechtliche Konsequenzen und Schadensersatzansprüche**

Verstöße eines Unternehmers gegen die obliegende Erkundigungs- und Sorgfaltspflicht führen im Schadensfall zu einer Schadensersatzverpflichtung nach § 823 BGB und können darüber hinaus auch mit strafrechtlichen Konsequenzen verbunden sein.

**Wichtige Telefonnummern:**

Regionalteams des Standortes Worms: zentrale Servicenummer 06241 848-225

Leitungsauskunft des Standortes Worms: 06241 848-272 oder 06241 848-512

E-Mail-Adresse des Standortes Worms: Leitungsauskunft@ewr-netz.de

Bei Schäden an Versorgungsanlagen ist unverzüglich die Netzleitstelle des Standortes Worms der EWR Netz GmbH zu informieren. Telefon: 06241 848-860 für Strom bzw. 06241 848-533 für Gas und Wasser.