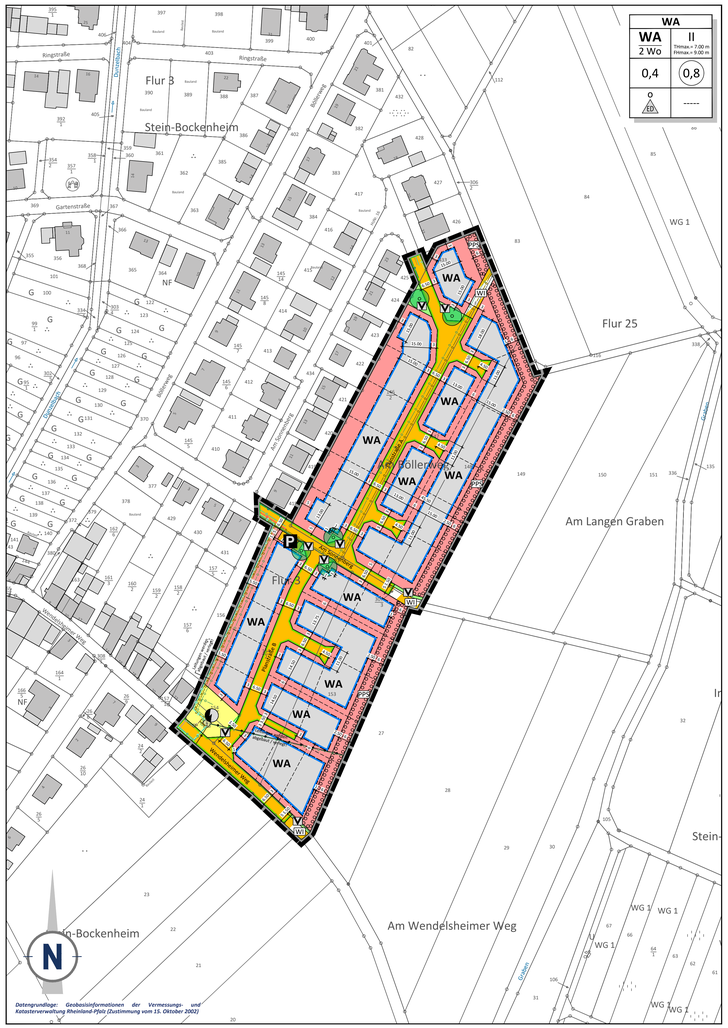
BEBAUUNGSPLAN

" AM LANGEN GRABEN II ", ORTSGEMEINDE STEIN - BOCKENHEIM



PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 — Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

- THmax. — Maximale Traufhöhe in Meter
- FHmax. — Maximale Firsthöhe in Meter

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- WI — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Oberirdisch (Mittelspannungsfreileitung)
- Unterirdisch (Fernwirkleitung)
- Unterirdisch (Leitungen außer Betrieb)
- Unterirdisch (Mittelspannungsleitung)
- Unterirdisch (Telekommunikationsleitung)
- Unterirdisch (Schmutzwasserkanal)
- Unterirdisch (Beleuchtungskabel)
- Unterirdisch (Mischwasserkanal)
- Unterirdisch (Niederspannungsleitung)
- Unterirdisch (Regenwasserkanal)
- Unterirdisch (Wasserleitung)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- V — Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- PPS — Kennzeichnung für privaten Pflanzstreifen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.00 — Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Gewerbe- oder Wirtschaftsgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Grundstücksgrenze
- 168 — Flurstücksnummer

17. Nachrichtliche Darstellungen

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Überbaubare Grundstücksflächen

Erläuterung der Nutzungsschablone:

WA		Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete	Anzahl der Vollgeschosse Maximale Traufhöhe in Meter
WA	II		
2 Wo	---.---	Maximale Zahl der Wohneinheiten	Maximale Firsthöhe in Meter
0,4	0,8	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
ED	----	Offene Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	----------

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- sonstige nicht störende Gewerbetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

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

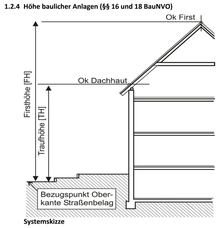
mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Es wird eine max. Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)



Systemskizze

Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt.

Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Maximale Traufhöhe (TH)
Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Maximale Firsthöhe (FH)
Die maximal zulässige Firsthöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Als Bauweise wird „offene Bauweise" festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Hierbei weisen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Nutzungen Öffentliche Parkfläche, Verkehrsbegleitgrün sowie Wirtschaftsweg auf.

1.6 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 13 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen mit ihrer Zufahrt einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.7 Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Standplätze für Müllbehälter. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von max. 12 m^2. Die Bestimmungen der LBauO bzgl. der Genehmigungspflicht sind zu beachten.

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo) wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige, oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
Sämtliche in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Mindestpflanzqualität nach der Pflanzenpflanzliste zu pflanzen.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bäume sind anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung der Bäume ist eine geringe Standortverschiebung möglich.

Privater Pflanzstreifen PPS
Innerhalb des privaten Pflanzstreifens PPS ist eine mindestens zweireihige, standortgerechte Gehölzhecke aus niedrigwüchsigen, einheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind niedrigwüchsige Straucharten zu gleichen Anteilen aus Liste 1 der Pflanzenpflehlungsliste, Spalte „ Niedrigwüchsige Sträucher" auszuwählen.

Ausfallende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz RLP zu Pflanzabständen sind zu beachten.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter den Hinweisen „Privater Pflanzstreifen-Grenzabstände für Hecken" verwiesen.

Private Freiflächen
Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

Sofern ein evtl. vorhandener Baum (insbesondere Obstbaum) auf privater Grundstücksfläche dauerhaft erhalten wird, wird dieser auf die festgesetzte Pflanzverpflichtung angerechnet.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabhollflächen, Freisitze, Spielflächen oder Terrassen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzauswahl
Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind landschaftstypische Pflanzenarten vorzugsweise gem. den beigegebenen Pflanzlisten oder vergleichbar zu wählen.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Bepflanzung der privaten Freiflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher	Niedrigwüchsige Sträucher
Quercus robur	Carpinus betulus	Cornus sanguinea	Prunus fruticosa
Stieleiche	Hainbuche	Hartriegel	Zwergkirsche
Fraxinus excelsior	Acer campestre	Euonymus europaea	Cytisus scoparius
Esche	Feldahorn	Pfaffenhütchen	Besenginster
Ulmus minor	Prunus avium	Rosa canina	Ribes uva-crispa
Feldulmensche	Wildkirche	Hundsrose	Wilde Stachelbeere
Ulmus laevis	Sorbus domestica	Prunus spinosa	Berberis vulgaris
Flatterulme	Speierling	Schlehe	Berberitze
Acer platanoides	Malus silvestris	Berberis vulgaris	Rubus idaeus
Spitzahorn	Wildapfel	Berberitze	Wilde Himbeere
Tilia cordata	Pyrus pyraster	Lonicera xylosteum	
Winterlinde	Wildbirne	Heckenkirsche	
Acer pseudoplatanus	Sorbus torminalis		
Bergahorn	Elsbeere		
Fagus silvatica			
Rotbuche			
Mind. Hochstamm STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind. Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind. Straucher Normalware, 80-100 cm h, 2x v.	mind. Straucher Normalware, 80-100 cm h, 2x v.

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet

Apfel:	Birnen:	Kirsche:
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Büttners Rote Knorpelkirsche
Schöner aus Boskop	Köstliche aus Charneux	Große schwarze Knorpelkirsche
Roter aus Boskop	Alexander Lucas	Hedelfinger Riesenkirsche
Gravensteiner	Pastorenbirne	Schneiders Späte Knorpelkirsche

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dachform
Zulässige Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer.

Die zulässige Dachneigung beträgt 20 - 45°.

Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind von den festgesetzten Dachneigungen abweichende Gradzahlen zulässig.

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen im Dachgeschoss (z.B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen.

Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

3.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf an den Erschließungsstraßen von der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m - jeweils gemessen ab OK Gehweghinterkante bzw. OK Straße - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas sowie sonstigen Kunststoffen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler sowie für die vorhergehende Festsetzung) vorgesehen werden.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen das Maß von 2,0 m über Geländeniveau nicht überschreiten. Das Maß darf bei einer Kombination mit einer Stützmauer nicht überschritten werden.

Die Abstandsflächen zu den angrenzenden Wirtschaftswegen sowie zu den Landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten. Im Allgemeinen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz RLP zu beachten.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässigerweise genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen / Teilversiegelungen in Form von Kies/ oder Schottergärten, insbesondere sofern auf Folienunterlage, sind unzulässig.

3.4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (§ 86 HBO)
Ordnungswidrig im Sinne des § 86 HBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)
Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Baugrund
Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 4124, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Archäologische Funde
Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann dewegen aber nicht ausgeschlossen werden. Im Planungsgebiet sind erdgeschichtliche Funde und Befunde zu erwarten (Perm, Rotliegend sowie Tertiär, Oligozän). So wurden 1982 in Luftbildern sowohl ca. 70 m südlich des Areals als auch 50 m östlich von der Nordwestecke Bodenverfärbungen/Gruben festgestellt.

Der Denkmalfachbehörde Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte-, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) anzuzeigen, damit vor bzw. während der Bodeneingriffe die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, 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.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude „Dammstraße 2 Stellwerk". Es steht einen kubischen Granitbau, bestehend aus einem hohen, viergeschossigen Turmbau und einem nach Norden angefügten, niedrigeren Flügelbau dar. Das eindrucksvolle, sachlich- nüchterne Stellwerk dürfte in den dreißiger Jahren entstanden sein. Am Turm grenzt nach Süden ein weiterer, noch kleinerer Baukörper an. Die Bestandteile sind flach eingedeckt. Das Dach des Turmes ist zu den Gleisen hin überragend um ein um die Gebäudekanten herumgeführtes Fensterband zu verschatten. Sonst regelmäßig gesetzte kleine Lochfenster. An der Nordwand des Stellwerks ist eine Granittafel mit Namen von Gefallenen des Ersten Weltkrieges, die im Dienst der Eisenbahn standen, angebracht.

Bauliche Veränderungen an, in oder im Umfeld der gekennzeichneten Kulturdenkmäler (Einzelanlagen) nach § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind gemäß § 18 (1) HDSchG genehmigungspflichtig. Bei beabsichtigten Maßnahmen ist frühzeitig Kontakt zur Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Schutz des Mutterbodens
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Radonprognose
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotential (20.000- 40.000 Bq(m3) zu erwarten ist.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Insgesamt gilt es die Ausführungen in „Radon in Hessen- Praktischen Informationen zum Strahlenschutz" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (November 2015) zu beachten.

DIN-Vorschriften
Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder könne bei der Bauverwaltung der Stadt Alzey während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Kampfmittel
Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. 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 selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser:
Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das unbedenkliche Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Unverschmutzte Oberflächenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Die Nutzung von Regenwasser gemäß dem Stand der Technik wird empfohlen. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind zudem die nachfolgenden Hinweise entsprechend zu berücksichtigen:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Gemäß TrinkwV ergibt sich eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt
- 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/Einbauten/Installationen informiert werden.

Durch die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser verringert werden. Hierdurch wird der Eingriff in den Natur- und Wasserhaushalt gemindert. Auch ist die Einleitung von Stoffeinträgen in den Bodenkörper gering zu halten. Um dem Aspekt des Schadstoffrückhalts ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone daher zu vermeiden. Insgesamt dient diese Maßnahme daher auch dem Schutz von Boden und Natur.

Bauzeitliche Grundwassererhaltung/ Mögliche erhöhte Grundwasserstände:
Gemäß dem erarbeiten geotechnischen Bericht von ICP (Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner) vom 24.07.2020 wurde bis in Tiefen von 4 m kein zusammenhängender Grundwasserleiter festgestellt. Dennoch kann es aufgrund von dauerhaften Niederschlägen zu einem temporären Aufstau von Schichtenwasser auf entsprechend grundwasserstauenden Bodenschichten kommen.

Sollten während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen werden, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür gilt es entsprechend einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Maßnahmen gegen Vogelschlag:
Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m^2 überschreiten, so zu gestalten, dass von ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen.

Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

Verwendung ökologischer Baumaterialien:
Durch ökologisches Bauen können verfügbare Ressourcen geschont und der Energieverbrauch minimiert werden. Damit trägt diese Bauweise zum Schutz und Erhalt der Umwelt bei. Ökologische Baustoffe zeichnen sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- Geringer Energiebedarf bei Herstellung, Transport und Entsorgung
- Geringe Schadstoffemission bei Herstellung, Nutzung und Entsorgung
- Hergestellt aus recyceltem Material bzw. Recyclingfähigkeit

Durch die Verwendung ökologischer Baumaterialien wird zudem ein möglichst hohes Maß an Recyclingfähigkeit sichergestellt und somit ein nachhaltiges Bauen ermöglicht.

Als wichtige ökologische Baustoffe gelten Holz, Lehm, Kork, Zellulose, Flachs, Hanf, Schilf und Stroh.

Photovoltaikanlagen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Ortsentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck soll eine größtmögliche Nutzung erneuerbarer und alternativer Energien realisiert werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, ist deshalb anzustreben.

Zur Einsparung von Ressourcen sowie aus Gründen des Klimaschutzes ist die Verwendung von regenerativen Energien anzustreben. Aufgrund der Lage und gegebenen Topografie des Plangebiets bietet sich verstärkt die Nutzung von Sonnenenergie z.B. in Form einer Photovoltaikanlage an.

Geothermie
Es wird darauf hingewiesen, dass beim Einsatz regenerativer Energien, hier für die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchzuführen ist.

Gesetzlicher Rodungszeitraum
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Äbume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit" ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

Insektenfreundliche Beleuchtung
Im Plangebiet sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen zu installieren.

Unterirdische Leitungstrassen
Innerhalb des Plangebiets verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen der EWR Netz GmbH sowie Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der ungefähre Verlauf der Leitungen wurde entsprechend in der Planzeichnung zum hier betrachteten Bebauungsplan gekennzeichnet und sind sind zusätzlich der beiliegenden Begründung zu entnehmen.

Bei Erarbeiten sind die Vorgaben der genannten Versorgungsträger entsprechend zu berücksichtigen.

Brandschutz
Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Bei der Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen sind 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 75m 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 hinweis. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Lauftstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m^3/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m^3/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

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 hinweig.

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.

Abfallwirtschaft