

Bebauungsplan *'Landhotel - Neufassung'*

- Ortsgemeinde Wendelsheim -

Bebauungsplantext
+ Begründung

(Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 16.04.2003)

Dörhöfer & Partner

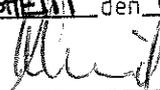
Jugenheimerstraße 22
55270 Engelstadt

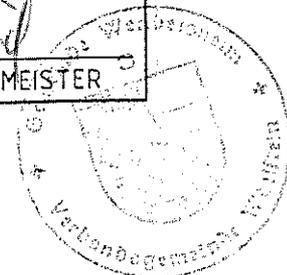
Telefon: 06130 / 6091

Fax: 06130 / 1087

E-mail: info@doerhoefer-planung.de

<http://www.doerhoefer-planung.de>

| |
|--|
| AUSGEFERTIGT: |
| WENDELSHEIM den 19.5.03 |
|  |
| ORTSBÜRGERMEISTER |



BEBAUUNGSPLAN 'LANDHOTEL - NEUFASSUNG'

Ortsgemeinde Wendelsheim

BEBAUUNGSPLANTEXT

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 16.04.2003

| Inhalt: | <i>Seite</i> |
|---|--------------|
| I. Rechtsgrundlagen | 2 |
| II. Textliche Festsetzungen..... | 3 |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 3 |
| 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 6 |
| III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / / nachrichtliche Übernahmen | 7 |
| IV. Hinweise..... | 7 |



DÖRHÖFER & PARTNER
Bauleitplanung • Landschaftsplanung • Objektplanung
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 6091, Fax: 06130 / 1087
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m. W. vom 01.08.2002
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102) = Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Raumwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. S. 2902)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Art. 3 des Landesgesetzes zur Neuorganisation der Straßen- und Verkehrsverwaltung vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege** und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz** (LPfLG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06.02.2001 (GVBl. Nr. 3 S. 29)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro (Siebtes Euro-Einführungsgesetz) vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 38 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06.02.2001 (GVBl. Nr. 3 S. 29)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. 2002, S. 481)
- **Gesetz zu Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten** (85/337/EWG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 16a des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. 2001, S. 29)
- **Nachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plandarstellung)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 1. Wohngebäude

Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 50% wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 30% beschränkt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Bereich der Grundfläche des Gebäudes.

1.2.3.1 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*

Eine Firsthöhe von maximal 10,50 Metern darf nicht überschritten werden.

1.2.3.2 Traufhöhe

Eine Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut) von maximal 5,60 Metern darf nicht überschritten werden.

- 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)
- 1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4.3 Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 1.5 Hauptfirstrichtung / Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(siehe Plandarstellung)
- 1.6 Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
Es sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- 1.7 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.7.1 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grünflächen in den Randzonen des Baugebietes
Innerhalb der in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesenen privaten Grünflächen an den nicht der Planstraße zugewandten Rändern des Allgemeinen Wohngebietes sind auf mindestens 50% der Fläche flächendeckende Gehölzgruppen anzulegen, zusammengesetzt aus ca. 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen I. oder II. Ordnung. Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.
Es sind ausschließlich Arten aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen und mit Verbisschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualität sind mindestens erforderlich:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Die verbleibenden Bereiche der privaten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge ca. 20 g/m² oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen, oder aber der freien Entwicklung zu überlassen.

- 1.7.2 Begrünung von Park- und Stellplätzen
Auf Park- oder Stellplätzen ist (mindestens alle angefangene 3 Stellplätze) im Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der in den Textfestsetzungen aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu verwenden.
- 1.7.3 Gestaltung des Verkehrsbegleitgrüns im Bereich der Einmündung in die L 407 bzw. am Nordostrand
Die Gestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün im Bereich der Einmündung in die L 407 bzw. am Nordostrand sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Straßenbaumaßnahme festzulegen. Sie sind auf jeden Fall, entweder mit Blüh- und Ziersträuchern oder Stauden oder Rasen- bzw. Wiesenflächen zu begrünen, sofern sie nicht für Anlagen der Infrastruktur benötigt werden.
- 1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 1.8.1 Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser von Dach-, Hof-, Terrassen-, Platz- und ähnlichen Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss an den Kanal ist nicht zulässig.
- 1.8.2 Kfz.-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weifugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder Schotterterrassen.

1.9 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Weichselkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum

Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Salix cinerea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

1.10 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.10.1 Freizuhaltendes Sichtfeld nach RAS-K (siehe Plandarstellung).

Die mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an den Einmündungen in die L 407 stellen Sichtflächen dar, die von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten sind.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.11.1 Es werden Flächen festgelegt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet sind. Es handelt sich um ein Leitungsrecht zum Anschluss der privaten Baugrundstücke an die bestehende Pumpstation im Südwesten des Geltungsbereiches. Die tatsächliche Trassenführung über die Privatgrundstücke kann von der im Plan festgesetzten abweichen; dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit allen Beteiligten festzulegen.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Dächer - Hauptgebäude

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD).

2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen.

2.1.3 Gauben, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst; häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (= Dachausbauten in Verlängerung der Außenfassade mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.

Der First der Gauben, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss 1 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.

Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.

2.1.4 Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatische Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in lehmgelben bis gelbbraunen, rotbraunen oder ziegelroten Farbtönen verwendet werden.

Ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen.

2.1.5 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.2 Dächer – Nebengebäude und Garagen

2.2.1 Für Nebengebäude und Garagen sind Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 32° (Altgrad) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° (Altgrad) zulässig. Abgeschleppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer sind generell in der Neigung des Hauptgebäudedaches, also auch bis 45°, zulässig.

2.2.2 Die Dacheindeckung von den dem Hauptgebäude zugeordneten Nebengebäuden muss bei geneigten Dächern (25-32°) mit dem gleichen Material und im gleichen Farbton wie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude erfolgen.

2.2.3 Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf sämtlichen geeigneten Dächern von Nebengebäuden und Garagen zulässig und erwünscht. Die Vorgaben für derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden (s. Pkt. 2.1.5) gelten hier nicht.

2.3 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 LBauO)

2.3.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller.

2.3.2 Beleuchtete Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.

2.3.3 Eine Anbringung von Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist grundsätzlich unzulässig.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 'Rhein Hessische Schweiz' (Rechtsverordnung vom 22.02.1961; veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rhld.-Pfalz v. 26.03.1961).

IV. HINWEISE

A. Allgemeine Hinweise

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.

Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallation) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Wöllstein bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.

2. Die Ableitung evtl. anfallenden Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
3. Im Plangebiet ist u. U. mit zeitweilig hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher ist mglw. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.

4. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen.
Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung kann durch folgende Einrichtungen gewährleistet werden: an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221, Löschwasserteiche nach DIN 142210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210. Als ausreichende Menge wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen. Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
5. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung: Juli 1998) anzuwenden.
6. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderung der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.
7. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
8. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 21 (2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes unverzüglich (über die Untere Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) dem Landesamt für Denkmalpflege / Abteilung Archäologische Denkmalpflege zu melden.
9. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
10. Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 06. Juli 1998 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.
11. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Punktueller Versickern, z.B. in einem Sickerschacht, bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms zu beantragen ist.
12. Die Rechtsverordnung für das Landschaftsschutzgebiet "Rhein Hessische Schweiz" findet innerhalb des Plangebietes keine Anwendung.

B. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse:

1. Der Bebauungsplan 'Landhotel - Neufassung' überdeckt mit seinem Geltungsbereich den des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Landhotel'. Dieser Bebauungsplan wird in diesem Teilbereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Landhotel - Neufassung' ersetzt.