

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wohngebiet "In den 30 Morgen", Ortsgemeinde Wackernheim (Satzung, 19.01.2018)

Zeichnerische Festsetzungen werden kursiv dargestellt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende unter § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig:

1. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 zulässig. Der für freiberufliche Nutzungen zulässige Flächenanteil je Wohngebäude beträgt maximal 50 % der jeweils zulässigen Geschossfläche.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17, 19, 20 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 0,8 zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei Tiefgaragen eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 bis 0,9 zulässig. Tiefgaragen sind unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 0,6 zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind zwingend mit 2 Vollgeschossen auszuführen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

1.4 Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrößen für Baugrundstücke werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wie folgt festgesetzt:

- 380 m² je Einzelhaus
- 230 m² je Doppelhaushälfte und
- 150 m² je Gebäude einer Hausgruppe

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist im Vorgartenbereich maximal 1 Stellplatz je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Garagen und Carports ausschließlich in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird festgesetzt, dass maximal eine Wohnung je Gebäude einer Hausgruppe zulässig ist.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig sind.

1.7 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F = Fußweg

Für die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Deckenhöhe der Straßenachse über Normal Null (NN) eingetragen. Eine Abweichung von der geplanten Geländeoberfläche wird auf maximal +/- 10 cm beschränkt.

1.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind alle hierfür erforderlichen technischen Einrichtungen, Lagerflächen und untergeordnete Anlagen zulässig.

1.9 Maßnahmen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden entlang der L419 öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

1.11 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

Photovoltaikanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 an baulichen Anlagen zu errichten. Grundlage hierfür ist die Ermittlung der benötigten Mindestleistungen für Photovoltaikanlagen anhand der Wohnfläche.

Als Wohnfläche im Sinne dieser Festsetzung sind folgende Räume definiert:

- Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Wohn-/Essraum
- WC-Anlagen
- Windfang und Flur
- Schlaf-, Kinder-, Arbeits-, Bürozimmer
- Badezimmer
- Treppenraum
- Versammlungsräume

Die Wohnfläche wird wie folgt berechnet:

voll berechnet

- Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m
- Fenster und offene Wandnischen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind
- Erker und Wandschränke, die eine Grundfläche von mindestens 0,50 m² haben
- Räume unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2,00 m beträgt

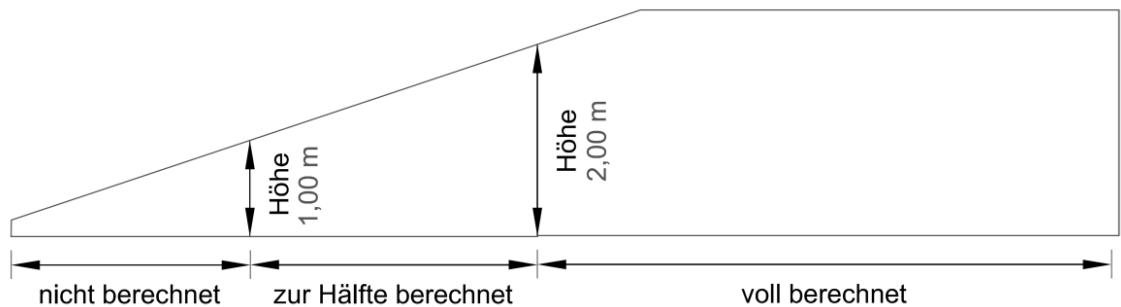
zur Hälfte berechnet

- Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m

nicht berechnet

- Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m

Abbildung 1: Berechnung der Wohnfläche



Unter Zugrundelegung der Ermittlung der Wohnfläche werden folgende Mindestleistungen für Photovoltaikanlagen (in kWp=Kilowatt peak) festgesetzt:

Einfamilienhaus / Reihenhaus / Doppelhaushälfte

- kleiner oder gleich 150 m² Wohnfläche 6 kWp
- größer als 150 m² Wohnfläche 8 kWp

Mehrfamilienhaus

- kleiner oder gleich 400 m² Wohnfläche 15 kWp
- 401 bis 600 m² Wohnfläche 26 kWp
- größer als 600 m² Wohnfläche 36 kWp

Der Nachweis der benötigten Mindestleistungen der Photovoltaikanlagen ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an Außenbauteilen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Es werden erforderliche Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Gemäß DIN 4109 wird bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ der Beurteilungspegel für die Nacht herangezogen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

An den unmittelbar zur Landesstraße L 419 / „Mainzer Straße“ hin orientierten Gebäudefassaden ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkonen und Loggien) nicht zulässig.

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (siehe DIN 4109)

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) des Außenbauteils in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
≤ 55	Lärmpegelbereich I	35	30	-
> 55 bis ≤ 60	Lärmpegelbereich II	35	30	30
> 60 bis ≤ 65	Lärmpegelbereich III	40	35	30
> 65 bis ≤ 70	Lärmpegelbereich IV	45	40	35
> 70 bis ≤ 75	Lärmpegelbereich V	50	45	40
> 75 bis ≤ 80	Lärmpegelbereich VI	2)	50	45
> 80	Lärmpegelbereich VII	2)	2)	50

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

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

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

Im Bebauungsplan werden Anpflanzungen von Bäumen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind mit einem Stammumfang 16/18 gemessen in 1 m Höhe als heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 1). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen von mindestens 50-100 cm Höhe und mind. 1 St./ 2 m² als heimische und standortgerechte Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 2). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind mindestens drei Laubbäume mit einem Stammumfang 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe als heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 1). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Auf den Baugrundstücken sind je vier zusammenhängender Stellplätze für Kraftfahrzeuge innerhalb dieser Stellplätze mindestens ein Baum mit einem Stammumfang 16/18 gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang 16/18 gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

Auf Baugrundstücken mit Doppelhaushälften und Gebäuden einer Hausgruppe sind ab 50 m² der gärtnerischen oder als Grünfläche angelegten Flächen mindestens 10% der Flächen mit Sträuchern oder Gehölzen zu bepflanzen.

Auf Baugrundstücken mit Einzelhäusern sind ab 100 m² der gärtnerischen oder als Grünfläche angelegten Flächen mindestens 10% der Flächen mit Sträuchern oder Gehölzen zu bepflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf die zu erbringenden Flächen anzurechnen.

Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden sind mit einer mindestens 0,8 m starken Substratauflage intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenanteile, die durch Terrassen, Wintergärten, Stellplätze oder Zuwegungen überdeckt werden.

Pflanzlisten beispielhaft:

Pflanzliste 1: Laubbäume

<i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn)	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)
<i>Acer platanoides</i> (Spitz-Ahorn)	<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)
<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)	<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)

Pflanzliste 2: Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i> (Felsenbirne)	<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	<i>Ribes alpinum</i> (Johannisbeere)
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)	<i>Viburnum opulus</i> (Schneeball)

1.14 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist eine maximale Traufhöhe von 7 m und eine maximale Firsthöhe von 12 m zulässig. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche an der Baugrundstücksgrenze, gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche. Als Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine maximale Firsthöhe von 11 m zulässig. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 3 ist eine maximale Firsthöhe von 9 m zulässig. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche an der Baugrundstücksgrenze, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Bei Eckgrundstücken gilt die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche.

Im gesamten Plangebiet beträgt die maximal zulässige Sockelhöhe 0,3 m. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Sockelhöhe ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche an der Baugrundstücksgrenze, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO; § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die Firstrichtung festgesetzt.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Die Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in dem Farbspektrum rot bis rotbraun zulässig.

Der Dachüberstand ist an der Traufe mit mindestens 40 cm und maximal 80 cm einschließlich der Regenrinne auszubilden.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einheitlicher Firstrichtung, Firsthöhe und Dachneigung auszuführen.

2.2 Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen und / oder Anlagen für Solarthermie auf diesen Dächern kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

2.3 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Nutzung der Vorgärten als Lager- oder Arbeitsflächen ist unzulässig.

Die Vorgärten, Stellplätze und Hauszugänge sind auf Bezugspunkt Endbauhöhe Straße anzuheben.

2.4 Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einfriedungen auf der zur Landesstraße L 419 zugewandten Seite in einer Höhe bis maximal 2 m und in einer Länge bis maximal 20 m zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Einfriedungen auf der straßenabgewandten Seite der erschließenden Straße sowie den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude in einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig.

Einfriedungen sind als Hecken, Holzzäune oder Mauern aus ortstypischem Naturstein zu gestalten.

2.5 Stützmauern

Stützmauern sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig. Diese sind mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu mindestens 50 % zu begrünen.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Abfall, Wärmepumpen

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

Flächen zur Aufstellung einer Wärmepumpe sind in bauliche Anlagen zu integrieren.

2.7 Werbeanlagen

Eine Montage von Werbeanlagen ist oberhalb der Oberkante des Gebäudes unzulässig und in die baulichen Anlagen zu integrieren.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Stellplatznachweis

Für den Stellplatznachweis ist die „Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Wackernheim vom 31.12.2007“ zu beachten.

3.2 Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind zur flächigen Farbgebung von Bauteilen nur helle Farbtöne im Farbspektrum der Naturfarben (z. B. erdfarben, beige) zulässig.

3.3 Oberboden / Boden

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2 m Höhe aufzusetzen.

3.4 Auffüllung

Gemäß dem geotechnischen Bericht kann der allgemeine Schichtenaufbau wie folgt zusammengefasst werden:

Die Basis wird von tertiären Mergel und Kalksteinen (Corbículaschichten) eingenommen. Zu Oberst wurde flächendeckend eine Auffüllung erkundet, die aus umgelagerten quartären Schluffen sowie tertiären Schluffen, Tonen und Kalksteinen besteht. Abschließend liegt ein umgelagerter ca. 0,3 - 0,5 m mächtiger Oberboden auf.

Unterlagert wird der Oberboden flächendeckend von einem umgelagerten, ehemals natürlichen Boden. Es wird angenommen, dass im gesamten Planungsgebiet erhebliche Erdarbeiten mit Umlagerungen bzw. ein offener oberflächennaher Bergbau stattfanden.

Die heterogene Auffüllung setzt sich aus Schluffen, Tonen, Sanden, Kiesen und Steinen (Kalksteine) in hellbrauner, grauer bis weißer Farbe zusammen, die in unterschiedlichen Stärken und Anteilen vorliegen. Anthropogene Inhaltsstoffe wie z.B. Ziegel und Bauabfälle wurden in den Sondierungen nicht vorgefunden.

Die Auffüllung besitzt im westlichen Untersuchungsgebiet Stärken zwischen ca. 2,4 m und 2,9 m. Im östlichen Untersuchungsgebiet sind Auffüllstärken bis ca. 3,6 m dokumentiert, wobei darauf hingewiesen wird, dass die Sondierungen in diesen Bereichen nicht bis zur Endtiefe geführt werden konnten. In den zentralen und östlichen Planungsbereichen liegen Bohrhindernisse vor. Es handelt sich hierbei wahrscheinlich um Kalksteine, die in verwitterter bis zersetzter Form, ggf. auch noch als Bestandteile der Auffüllung vorhanden sind. Auffüllungsböden sind grundsätzlich nicht zur konzentrierten Versickerung heranzuziehen.

3.5 Altlasten

Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.6 Bergbau/Altbergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Ludwiggrube“. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Steinbruch dokumentiert.

Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bergbau ergeben, ist das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) Rheinland Pfalz zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.7 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

3.8 Entwässerung

Öffentliche Verkehrsflächen

Das auf den als öffentliche Verkehrsflächen Planstraßen A, B, C und D anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ zurückgehalten.

Baugrundstücke

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet

3.9 Brauchwasser-/ Grundwassernutzung

Ist die Errichtung von Zisternen mit einer Nutzung des darin aufgefangenen Regenwassers für die Brauchwassernutzung angedacht, sind folgende Ausführungen zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift / dem 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 die Planung der Brauchwassernutzungsanlage informiert werden.

Die Errichtung von privaten Brunnen sowie die Nutzung von Grundwasser bei der Errichtung von privaten Brunnen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.10 Schichtenwasser

Bei der Errichtung von Gebäuden ist zu beachten, dass sich aufgrund der erteuften bindigen Böden Niederschlagswasser aufstauen kann. Somit kann es temporär auch zu einer Schichtwasserführung auf den tonigen Partien der Tertiärböden bzw. innerhalb von durchlässigeren Partien der Schluffe und der Auffüllung kommen.

3.11 Radon

Für den Bebauungsplan werden Radonpräventionsmaßnahmen der Radonvorsorgegebietsklasse I (RVK I) empfohlen.

Typische Präventivmaßnahmen in einem Radonvorsorgegebiet RVK I umfassen:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

Sollten Frostschrüzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern, wird empfohlen passive oder aktive Entlüftungsmöglichkeiten vorzusehen, um erhöhte Radonkonzentrationen durch mangelnde Exhalationsmöglichkeiten abzubauen.

3.12 Energetischer Gebäudestandard

Grundsätzlich soll bei Gebäuden mindestens der KfW 55 Standard entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung - EnEV erreicht werden.

3.13 Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. In diesem Bebauungsplan können dies z.B. brütende Vögel sein. Werden Verbotstatbestände nach § 43 Abs. 8 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte ist u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel entgegenzuwirken.

3.14 Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird über den erforderlichen externen Kompensationsbedarf ein Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Wackernheim und der Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen in Form einer Ablösezahlung an die Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen geschlossen.

3.15 Planersatz

Dieser Plan ersetzt nach Rechtskraft einen Teil des Bebauungsplans „Schneckenbanger“ vom 31.07.1997.

4 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
7. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG)
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
10. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
11. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
12. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)
13. Landesstraßengesetz (LStrG)
14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
15. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.