


Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **A. Rechtsgrundlagen**

---

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) , in der derzeit geltenden Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , in der derzeit geltenden Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) , in der derzeit geltenden Fassung.
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz – DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.

# Nutzungsschablonen

1		2	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
<b>WA</b>	TH = 6,50 m FH = 10,00 m	<b>WA</b>	TH = 6,50 m FH = 10,00 m
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
<b>0,4</b>	—	<b>0,4</b>	—
Bauweise	Dachform	Bauweise	Dachform
a  E, D	gen. Dächer/ 28° bis 45° Pulldächer ab 15°	a	gen. Dächer/ 20° bis 38° Pulldächer ab 15°

## B. Festsetzungen

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Geltungsbereich: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Im Geltungsbereich sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO); dasselbe gilt für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

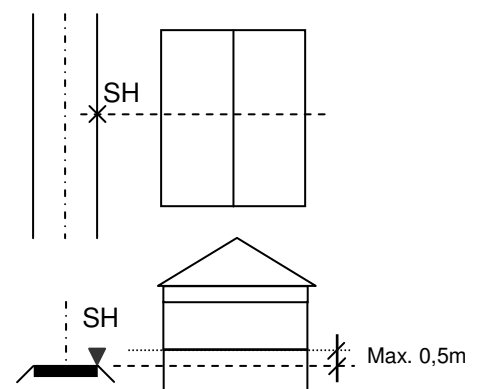
##### 1.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (z. B. Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) festgesetzt.

##### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (Bezugspunkt, Traufhöhe, Firsthöhe)

Die Sockelhöhe wird festgesetzt als maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens; sie darf maximal 0,50 m über der in Gebäudemitte angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt für die Trauf- und die Firsthöhe ist die festgesetzte zulässige Sockelhöhe (SH).

Als maximale Traufhöhe gilt das Maß von der Sockelhöhe (SH) bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen im Schnittpunkt mit der Außenhaut des Daches.



Als maximale Firsthöhe gilt das Maß von der Sockelhöhe (SH) bis zum oberen Abschluss des Dachs.

### 1.3 Bauweise

Im Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt; gegenüber der offenen Bauweise weicht diese durch die nachfolgende Festsetzung maximaler Frontlängen der Gebäude ab. Im Ordnungsbereich 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### Maximale Frontlänge von Gebäuden im Wohngebiet

Die maximal zulässigen Gebäudelängen – gemessen parallel zur erschließenden Straße – werden wie folgt festgesetzt:

Einzelhaus <b>E</b>	= 16,00 m
Doppelhaushälfte <b>D</b>	= 8,00 m
Reihenhausgruppe <b>H</b>	= 24,00 m (max. 4 Einheiten)

### 1.4 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt im Ordnungsbereich\_1 240 m<sup>2</sup>.

### 1.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb überbaubarer Flächen sowie in den Flächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Baugrenze sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.

### 1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinn der LBauO sind, wie z. B. Garten- und Gerätehäuschen sowie Gartenlauben, sind zwischen erschließender Verkehrsfläche und Baugrenze nicht zulässig. Auf diesen Flächen sind jedoch Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets zugelassen..

### 1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die zulässige Zahl der Wohnungen wird wie folgt begrenzt

je Einzelhaus	2 Wohnungen
je Doppelhaushälfte	1 Wohnung

### 1.8 Grünordnung

#### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grundstücken

Pro Baugrundstück sind mindestens ein Laubbaum oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu pflanzen; dafür sind standortgerechte, einheimische und landschaftstypische Arten aus den aufgeführten Artenlisten auszuwählen.

- Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang (STU) von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen.
- Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen, Stammumfang (STU) mind. 8 – 10 cm.
- Mindestqualität bei Strauch- und Heckenpflanzungen sind 2 x verpflanzte Ware, 60 – 100 cm Höhe.

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres ab Bezug des Gebäudes herzustellen. Die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Leitungstrassen sowie die im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 1,5 m vom Stammmittelpunkt zur Grenze der öffentli-

chen Verkehrsfläche einzuhalten ist. Außerdem ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Hausanschlussleitung des Schmutzwasserkanals einzuhalten. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang oder Verlust mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

### **Pflanzlisten**

#### **Pflanzliste 1: groß- und mittelkronige Bäume**

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Juglans regia (Walnuss)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Prunus avium (Wildkirsche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Ulmus minor (Feldulme)  
Ulmus laevis (Flatterulme)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
sowie lokaltypische Obstbäume (krankheitsresistente Züchtungen auf Hochstammunterlagen)

#### **Pflanzliste 2: Sträucher**

Corylus avellana (Hasel)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

### **Pflanzbindungen (Nussbaum im Bereich des geplanten Spielplatzes)**

Die im Lageplan gekennzeichnete Pflanzbindung ist dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen (Schutzvorkehrungen nach DIN 18920) auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind nicht zulässig.

### **PFG 1 / 2 : Gehölzpflanzung entlang der K18**

Entlang der K 18 ist zwischen Wohnbebauung und Radweg ein Heckengehölz entlang des Grabens zu entwickeln.

In den mit pfg 1 (öffentlich) gekennzeichneten Flächen ist auf den Banketten der radwegabgewandten Seite des Grabens eine Strauchpflanzung mit standortgerechten heimischen Arten der Pflanzliste anzulegen. Mindestens 60 % der mit pfg 2 (privat) gekennzeichneten Fläche sind mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite und Höhe anzulegen. Die Pflanzqualität beträgt bei Sträuchern mind. 60-100 cm Höhe (Kleinsträucher ausgenommen), bei Bäumen bemisst sich der Stammumfang auf mindestens 12/14 cm.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgängigkeit mit entsprechenden Arten nachzupflanzen. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Pflanzgüter gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.

### **PFG 3: Gehölzpflanzung entlang der landwirtschaftlichen Fläche**

Entlang der landwirtschaftlichen / hofnahen Fläche sind innerhalb der mit pfg 3 gekennzeichneten Flächen dichtlaubigen Straucharten heckenartig mit zu pflanzen.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgängigkeit mit entsprechenden Arten nachzupflanzen. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Pflanzgüter zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig. Bezüglich der einzuhaltenden Abstände zur landwirtschaftlichen Fläche wird auf das geltende Nachbarschaftsrecht verwiesen.

#### **Pflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum**

Die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm erfolgt mit der Erschließung. Pestizideinsatz ist auf öffentlichen Flächen nicht zulässig.

#### **Ausgleichsmaßnahme am Retentionsbecken**

Am Graben werden gemäß den Standortangaben im Lageplan Weiden gepflanzt, die zu Kopfweiden erzogen werden. Die besonderen Standortbedingungen (wechselfeuchter Graben und Retentionsbecken) sind bei der Auswahl des Saatgutes zu beachten.

Die Flächen sind als Grünland mit extensiver Wiesennutzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (Mahd 1x/ Jahr).

Die Anpflanzung von Gehölzen erfolgt auf den Böschungskronen und den Flächen außerhalb des Retentionsbeckens und eventueller Flächen für Fernwärme mit standortgerechten heimischen Arten gemäß der Pflanzliste. Die Pflanzqualität beträgt bei Sträuchern mind. 60-100 cm Höhe (Kleinsträucher ausgenommen), bei Bäumen bemisst sich der Stammumfang auf mindestens 12/14 cm. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit mit entsprechenden Arten nachzupflanzen. Abgängige Gehölze sind artgerecht wieder zu ersetzen.

### **1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen**

Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1.1 Dächer**

Als Dachform sind im Geltungsbereich nur geneigte Dächer mit 28° bis 45° Dachneigung zulässig und im Ordnungsbereich 2 nur geneigte Dächer mit 20° bis 38° Dachneigung; Pultdächer sind im Geltungsbereich ab 15° Dachneigung zulässig. Garagen dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden, wenn dieses zumindest extensiv begrünt wird.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten; sie müssen einen Abstand von mindestens 1,25 m zum giebelseitigen Rand der Dachfläche sowie 0,90 m zum First einhalten (gemessen parallel zur Dachneigung).

Dachaufbauten sowie Dacheindeckungsmaterialien, die der Energiegewinnung dienen, sind ohne Einschränkung zulässig. Dacheindeckungen aus großflächigen, unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

Zwerchgiebel dürfen im Geltungsbereich maximal 3,00 m breit ausgeführt werden.

## **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze**

### **2.2.1 Vorgärten**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze. Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen – als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### **2.2.2 Einfriedungen und Sichtschutzblenden**

Einfriedungen (inkl. Zäune und Hecken) sowie Mauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Grundstückseinfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Mauern sind im Vorgarten nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Die Höhenangaben beziehen sich für den Vorgartenbereich auf die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße und für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf die fertig gestellte Geländehöhe.

Für Hecken empfehlen sich besonders folgende Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus spec.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

### **2.2.3 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen /Carports**

Stellplätze sowie Garagen- bzw. Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien, mit Rasenfugenpflaster oder mit Pflaster mit mindestens 1,5 cm breiten Fugen auszuführen.

### **2.2.4 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie des Vorgartenbereichs zulässig. Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

## **2.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

2.3.1 Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in den Schmutzwasserkanal, sondern muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und Drainagen.

2.3.2 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen oder Anlagen sind von Abflusshindernissen frei zu halten.

## **2.4 Stellplatzverpflichtung**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

## **2.5 Niederspannungsfreileitungen**

Freileitungen für Niederspannung oder Telekommunikation sind unzulässig.

### **3. HINWEISE**

#### **3.1 Kellerabdichtung**

Infolge der Nähe des Plangebiets zum Rhein können hohe Grundwasserstände auftreten, die bis kurz unter die Geländeoberfläche reichen. Es wird daher dringend empfohlen, Gebäude ohne Keller zu errichten. Soll dennoch ein Keller errichtet werden, so ist dieser durch weiße oder schwarze Wanne gegen drückendes Wasser abzudichten. Steigt während der Bauphase der Grundwasserstand an und wird dadurch eine Grundwasserhaltung erforderlich, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

#### **3.2 Heizöltanks**

Infolge der möglichen hohen Grundwasserstände wird den Bauherren dringend angeraten, keine unterirdischen Heizöltanks zu errichten.

#### **3.3 Immissionen**

Nördlich und nordwestlich grenzt an das Plangebiet die „Alt-Ortslage“ Heidenfahrt als dörfliches Mischgebiet an. Von den dortigen Nutzungen (Landwirtschaft, Gaststätte) gehen dorfgbietstypische Emissionen aus, die im Übergangsbereich zum Allgemeinen Wohngebiet in diesem Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Es gilt das Gebot der **gegenseitigen Rücksichtnahme**.

#### **3.4 Archäologische Funde**

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß denkmalschutz-rechtlicher Bestimmungen der zuständigen Denkmalpflegebehörde (z. B. Landesamt für Denkmalpflege) zu melden.

#### **3.5 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/ Erdaushub**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörse, Recyclinganlage) zu prüfen.

#### **3.6 Regenwasseranlagen**

Regen- und Brauchwasseranlagen sind der Rhein Hessischen Energie- + Wasserversorgungs-GmbH sowie dem Gesundheitsamt (in der Kreisverwaltung) anzuzeigen; gesammeltes Regenwasser, welches im Gebäude für Brauchwasserzwecke eingesetzt wird, muss durch eine Zählvorrichtung mengenmäßig erfasst werden. Bei der Installation sind die technischen Regeln, insbesondere die DIN-Normen 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten; Verbindungen mit dem Trinkwassernetz sind unzulässig.

#### **3.7 Brandschutz:**

Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen weist mit Schreiben vom 12.09.2007 darauf hin, dass zur Sicherstellung hinreichenden Brandschutzes aus dem DVGW-Regelwerk die Arbeitsblätter *W\_405 Wasserversorgung Rohrnetz /Löschwasser* sowie *W\_331 Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen* zu beachten sind.

### **3.8 Auffüllungen**

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z. B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch die Kreisverwaltung, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

### **3.9 Fassadenbegrünung**

Außenwände von Garagen oder Carports sollen mit Kletterpflanzen aus der folgenden Artenliste begrünt werden.

Hedera helix  
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'  
Euonymus fortunei 'Vegetus'  
Hydrangea petiolaris

Efeu  
Wilder Wein  
Spindelstrauch  
Kletter-Hortensie

#### **Ausfertigung:**

Vorstehende Textfestsetzungen waren Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens und entsprechen dem Willen des Gemeinderats. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Ortsgemeindeverwaltung Heidesheim

Heidesheim, den .....

.....  
Jens Lothar Hessel (Ortsbürgermeister)

#### **Aufgestellt:**

Weber-Consulting Beratungs GmbH

Pforzheim, 03.07.2007 /02.03.2009 /  
29.09.2009 /31.03.2010



.....  
Dipl.-Ing. Dieter Reininghaus