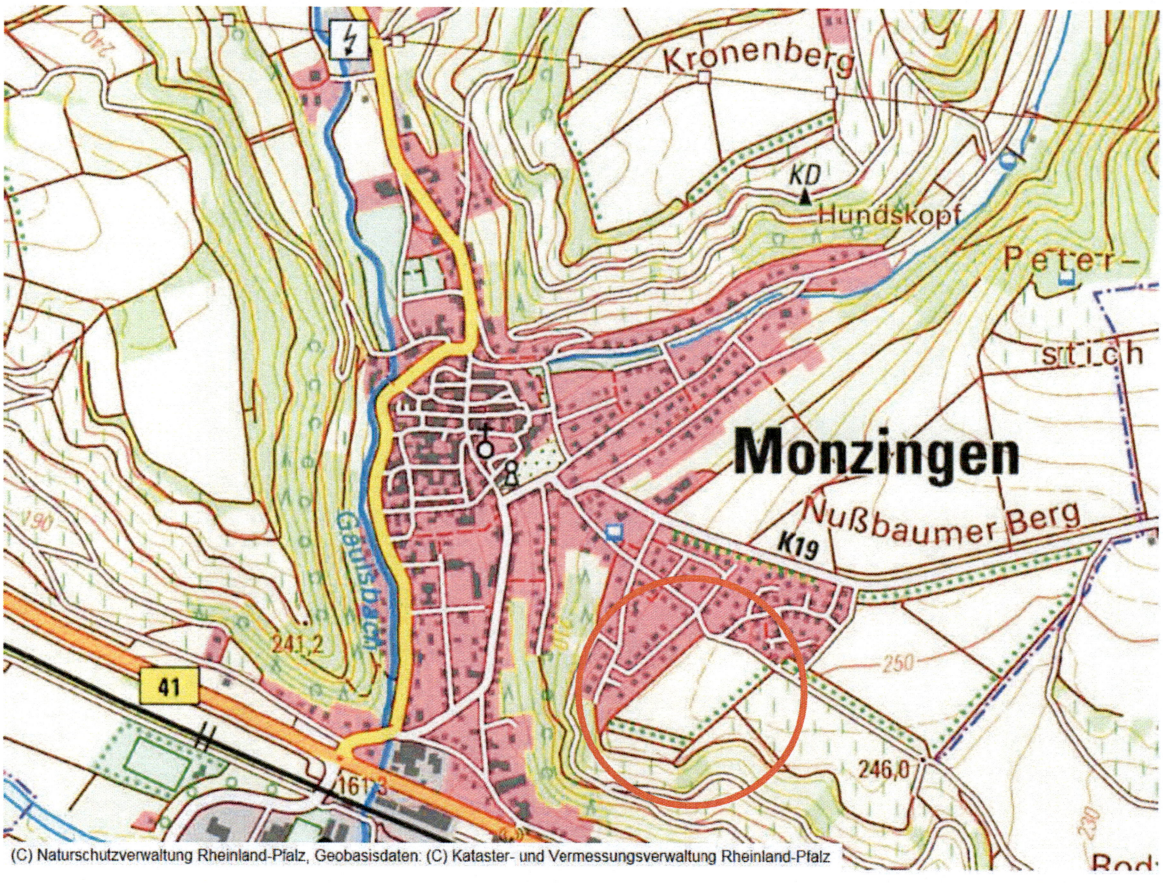
Ortsgemeinde Monzingen

Bebauungsplan

„Auf der Ley II“



Textliche Festsetzungen **Stand: 06.10.2025**

Satzungsfassung
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern
M. Sc. D. Kafitz / M. Sc. Z. Röstel

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft **(Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG)** vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz **(Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **(Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012.

I.Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von

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

Die im Plan festgesetzte GRZ darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Hinweis:

Die Festsetzungen von GRZ und GFZ sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung führen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets maximal zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.

Hinweis:

Von einer oder mehreren Gebäudeaußenkanten zurückspringende oberste Geschosse („Staffelgeschosse") sind unter Einhaltung der Festsetzungen zur „Zahl der Vollgeschosse, Ziffer 2.2" und unter Einhaltung der Festsetzungen zur „Höhe baulicher Anlagen, Ziffer 2.3" umsetzbar. Auf die Definition eines Vollgeschosses nach den Vorschriften der LBauO Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 18.06.2019 wird hingewiesen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 18 BauNVO)

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden maximale Traufhöhen (THmax) und Gebäudehöhen (GHmax) gemäß der Nutzungsschablone der Planzeichnung in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt. Die festgesetzten GHmax und THmax dürfen auch auf der dem unteren Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite nicht überschritten werden.

Definition der oberen Bezugspunkte in Abhängigkeit der Dachform

Die **GHmax** wird definiert als der oberste Schnittpunkt zweier, zueinander geneigter Dachflächen (First). Bei Pultdächern (PD) wird die GHmax als der Schnittpunkt der höchsten aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und bei versetzten Pultdächern (PDx) als der Schnittpunkt der höchsten aufgehenden Wand mit der äußeren Dachhaut definiert. Bei Flachdächern (FD) wird die GHmax als der Schnittpunkt der höchsten aufgehenden Wand mit der Dachhaut definiert. Sofern bei Flachdächern eine Attika ausgebildet wird, ist die Oberkante der höchstgelegenen Attika der obere Bezugspunkt im Sinne der maximalen Gebäudehöhe GHmax.

Die **THmax** ist definiert als die Schnittlinie der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern (PD) und versetzten Pultdächern (PDx) ist die Traufhöhe definiert, als der Schnittpunkt der niedrigsten aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

Definition der unteren Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ableitung der GHmax und THmax ist die Oberkante des Fertigausbaus des Straßenkörpers in Normalhöhennull NHN (Mitte der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße) gemäß Beikarte „Anlage zum Offenlageexemplar der Bebauungsplanzeichnung", bezogen auf das Mittel der dieser Verkehrsfläche zugewandten Gebäudelänge des Hauptgebäudes.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Bebauungsplanzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen (GA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den Bereichen zwischen den Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinien der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereiche" und „Fußweg" zulässig. Darüber hinaus müssen überdachte Stellplätze (Carports) einen Abstand von der planzeichnerisch festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,0 m einhalten. Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen und können bis zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie hinter den Straßenverkehrsflächen abgewandten rückwärtigen Baugrenze zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenverkehrsflächenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Nebenanlagen zulässig:

- Luft-Wasser-Wärme-Pumpen
- Mülltonnenstandplätze einschl. Sichtschutz
- Zisternen
- Abstellplätze für Fahrräder sowie deren Einhausung (Größe max. 3,0 x 2,0 x 2,0 m - Länge/Breite/Höhe)
- Freistehende Briefkastenanlagen

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

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

8. Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt.

9. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt sein.

10. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

Die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche für die Oberflächenwasserbewirtschaftung (RRB) ist entsprechend ihrem Zweck herzustellen und dauerhaft zu sichern.

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

Gestaltung der Regenrückhaltung

Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise zu errichten, als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Hierzu ist regionales Saatgut zu verwenden. Das Becken ist mindestens 1-mal, maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

Oberflächenbefestigung

Bei einer Befestigung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg" ist auf eine Wasserdurchlässigkeit der Wegedecke zu achten. Darüber hinaus sind Wege, Zuwegungen, Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen sowie Fußwege, Aufenthaltsbereiche und sonstige befestigte Freiflächen auf dem Baugrundstück in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.

11.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Begrünung der privaten Grundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 40 Prozent der Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch insbesondere mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Die Pflanzverpflichtungen auf der Fläche „PF1" können herbei angerechnet werden.

Je angefangene 100 m² unversiegelte Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum als Hochstamm- oder Halbstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind unter „Hinweise" aufgeführter Gehölzliste (Liste 1) zu entnehmen.

Die planzeichnerisch festgesetzten Pflanzfläche „PF1" ist flächendeckend unter Einhaltung der erforderlichen Pflanzabstände mit heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je 150 m² Fläche sind mindestens 2 Bäume und 26 Sträucher im Dreieckverband zweizeilig mit Abständen von 2 Meter zu pflanzen. Die Laubbäume sind in Abständen von mindestens 10 Meter zueinander zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu einer geschlossenen Baumhecke zu entwickeln. Bei allen Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut der Region 4 – Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden.

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind unter „Hinweise" aufgeführter Gehölzliste (Liste 2) zu entnehmen.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegebegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Straßenniveau anzupassen.

13. Externe Ausgleichsflächenmaßnahme Gemarkung Monzingen, Flurstück 44/39 (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der externen Ausgleichsflächenmaßnahme vorhandene verbuschte Grünlandbrache ist durch regelmäßige Mahd zu einer arten- und strukturreichen Wiesenfläche zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die innerhalb der verbuschten Grünlandbrache vorhandenen Gehölzbestände, der östlich an die verbuschte Grünlandbrache angrenzende Grasweg und die Uferrandbereiche entlang des Gewässers „Nahe“ sind dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage der verbuschten Gürnlandbrache, der darin befindlichen Gehölzbestände, der Grasweges und die Uferrandbereiche sind dem Maßnahmenplan „externe Ausgleichsmaßnahme“ in der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Zur Entwicklung der verbuschten Grünlandbrache zu einer arten- und strukturreichen Wiesenfläche ist eine Initialmahd der Fläche im Frühjahr oder im Herbst durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zur dauerhaften Erhaltung und Pflege der arten- und strukturreichen Wiesenfläche ist eine regelmäßige Mahd der Wiesenfläche einschließlich Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Die Mahd hat jährlich im Juni und bei stärkerem Aufwuchs zusätzlich im zwischen August und September eines jeden Jahres zu erfolgen. Bei jeder Mahd sind, um die auf der Fläche befindlichen Gehölzbestände herum Saumstreifen von 2 Meter Breite zu erhalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Für Haupt- und Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig. Die Dachform der Nebengebäude, ausgenommen Garagen und Garagenanlagen sowie Carports, dürfen hierbei jedoch von der Dachform des Hauptgebäudes nicht abweichen. Bei Doppelhäusern sind die Dächer profilgleich auszubilden sowie hinsichtlich Dachform und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0-10° und für Pultdächer eine Neigung von 11-45° festgesetzt.

Bei versetzten Pultdächern ist ein maximaler Höhenversatz der gegeneinander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig. Dachbegrünungen sowie erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.3 Dachgauben und Zwerchhäuser

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Dachgauben dürfen als Einzelgauben 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehreren Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt. Der Abstand zwischen den Gauben und zu den Ortgängen wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

Vor- und Rücksprünge im Grundriss, z.B. bei Zwerchhäusern, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben, sind maximal 1/3 der Baukörperlänge zulässig.

1.4 Fassaden / Außenwandflächen

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt, mit Natursteinen verblendet oder mit sonstigen natürlichen, oder natürlich wirkenden Materialien verkleidet werden. Unzulässig sind glasierte und stark reflektierende Materialien sowie eine Gestaltung mit grellen Farbtönen.

1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen oder ähnliches) sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig. Leuchtwerbung ist nur in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika, Werbeanlagen mit wechselnden Motiven, bewegliche oder bewegte Werbeanlagen, Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches, Fahnen, Banner, Automaten sowie Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind.

In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen Werbeanlagen nur an Gebäuden, parallel oder senkrecht zur Fassade und nur im Erdgeschoss angebracht werden. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 0,25 m² zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten, in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen und als Gemeinschaftsanlage anzubringen.

2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Alle Pflanzverpflichtungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn umzusetzen. Darüberhinausgehende Anpflanzungen sind ebenfalls spätestens zwei Jahre nach Baubeginn anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die nicht als Grundstückszufahrten, Stellplätze, Terrassen oder sonstige zulässige Nutzungen im Rahmen der maximalen Versiegelungsgrade (GRZ-Regelungen) benötigt werden, sind flächige Abdeckungen mit Kiesen, Splitt, Steinplatten, Mineralstoffen, Folien sowie Wurzelschutzvliesen, welche einen Umfang von 10 m² überschreiten, nicht zulässig (Verbot von Schottergärten).

2.2 Einfriedungen und Stützmauern

Gemauerte, betonierte oder mit Fertigbauteilen errichtete Einfriedungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Lebende Einfriedungen in Form von Hecken o.ä. sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3. Antennenanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Je Wohneinheit ist auf allen Dachflächen (Hauptanlagen und Nebenanlage) maximal eine Antennenanlage / Empfangsanlage bis zu einer maximalen Masthöhe von zwei Meter zulässig. Freistehende nicht an Gebäuden angebrachte Außenantennenanlagen sind unzulässig.

4. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten.

B HINWEISE

Denkmalpflege und Archäologie / Erdarbeiten

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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. Vorangestelltes entbindet Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
2. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
3. Damit die Möglichkeit zur Überprüfung besteht, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchäologiemainz@gdke.rlp.de

Umgang mit Oberboden und Baugrund

4. Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) und RAS-LG 4 sind zu beachten. Nach Möglichkeit ist der Oberboden vor Ort einer sinnvollen Verwendung – z.B. Modellierung des Geländes - zuzuführen.
5. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
6. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Entsorgung von Abfällen / Bauabfällen

7. Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle (mineralische und nicht mineralische Abfälle) sind aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

   Bei der Behandlung der anfallenden Abfälle sind das Verwertungsgebot und die Vorgaben der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) in Verbindung mit den Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Bund- und Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten.

   Zudem wird auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 des Arbeitskreises „§ 12 BBodSchV“ verwiesen. Die darin enthaltenen Hinweise

zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen und technischen Anwendungen sind zu beachten.

Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden. Der Leitfaden ist auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz verfügbar.

Radonmessungen

8. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Schutz von Grünstrukturen während der Bauphase

9. Insbesondere während der Bauphase ist beim Einsatz von Baumaschinenfahrzeugen auf die Unversehrtheit der biotopkartierten Hecken entlang der östlichen Plangebietsgrenze zu achten.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

10. Im Plangebiet befinden sich zusätzlich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser auf den Grundstücken

11. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung des Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zum Schutz von Unterliegern sowie auf Grund der Bodenverhältnisse ausgeschlossen ist. Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken hat über reine Retentionsmaßnahmen zu erfolgen.

Schutz der an den östlichen Geltungsbereich angrenzenden, biotopkartieren Hecke

12. Zum Schutz der östlich an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden biotopkartieren Hecke wird auf den Grundstücksflächen ein Begrünungsstreifen "PF1" als Abstandsstreifen festgesetzt (siehe Festsetzung Ziffer 11.2). Innerhalb dieses Abstands- / Pufferstreifens ist im Zuge der Baumaßnahmen das Fahren von Baumaschinen, das Abladen von Baumaterial und Aushub, das Lagern von Materialien und das Arbeiten im Boden verboten, damit das Wurzelwerk der Biotophecke geschützt wird und ihr ökologischer Fortbestand gesichert ist.

Insektenfreundliche Beleuchtung

13. Bei Außenbeleuchtungen innerhalb des öffentlichen Raumes und innerhalb des privaten Raumes ist auf eine insektenfreundliche, energieeffiziente Technik zu achten.

Artenlisten Bepflanzungen

14. Für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung gebietsheimischer standortgerechter Bäume und Sträucher empfohlen. Besonders geeignet für Insekten und Vögel ist eine Kombination aus zu unterschiedlichen Zeiten blühenden und auch noch spät im Jahr Frucht tragenden Arten (siehe Listen 1 und 2).

Liste 1: **Artenauswahl für heimische Strauch- und Baumpflanzungen**	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buddleia davidii	Sommerflieder („Schmetterlingsstrauch“)
Cornus mas	Gelber Hartriegel (frühe Blüte, Insekten)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus-Sorten	Obstgehölze, möglichst Hochstämme
Prunus spinosa	Schlehe (Insektenweide, Brut- und Nahrungsbiotop)
Salix-Arten	Strauch- und Baumweiden (frühe Blüte, Insekten)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia-Arten	Sommer- oder Winterlinde

Liste 2: **Artenauswahl für heimische Strauch- und Baumpflanzungen, Pflanzfläche „PF1“**	
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Flaubaum

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
<u>Bäume</u>	
Acer camprestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde