

BEBAUUNGSPLAN 'HINTER WOOG'
SOWIE
BEBAUUNGSPLAN 'IN DEN ACHT MORGEN'
(1. ÄNDERUNG)
Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 28.01.2008

BEBAUUNGSPLANTEXT

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Textliche Festsetzungen	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	9
IV. Hinweise.....	9

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **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)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das erste Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 10.12.2007 (BGBl. Teil I S. 2873)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20 S. 387f.)
- **Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft** vom 19.12.2006 (GVBl. Nr. 22 S. 447f.)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl. Teil I S. 3180)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. Teil I Nr. 26, Seite 1224ff)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Eigentümergeärten' festgesetzt. Als bauliche Anlagen sind nur Nebengebäude zulässig. Als Nebengebäude gelten hier nur eingeschossige Lauben, überdachte Freisitze, Gerätehütten und ähnliche bauliche Anlagen, die nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere der Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauerhaften Wohnen dienen können.

Bauliche Anlagen sind nur in den in der Planzeichnung und / oder unten textlich vorgegebenen Höchstmaßen der baulichen Nutzung (maximale Grundfläche bzw. maximale Baumasse sowie maximale Trauf- und Firshöhen) sowie den dazu getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Schutzhütte mit Ausschankbetrieb' ist darüber hinaus zulässig, was für den dort vorgesehenen Ausschankbetrieb erforderlich ist.

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

1.2.1 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO im Plan festgesetzt.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des natürlichen, durch den Baukörper angeschnittenen Geländes, gemessen auf Höhe der Streckenmitte der durchschnittlichen Länge zwischen Gebäudevorderkante - zur erschließenden Verkehrsfläche (Straße, Weg) hin - und der (dieser gegenüberliegenden) rückwärtigen Gebäudekante (dazu s. Skizze unter 'Hinweise').

- ▶ Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut; bei Gebäuden mit einfachem Pultdach ist dafür die tiefer liegende Seite des Pultdaches maßgebend):

siehe Plandarstellung mit Einschrieb.

Das festgelegte Maß gilt auch für Gebäuderücksprünge.

- ▶ Höchstzulässige Firshöhe (FH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb.*

Antennen, Satellitenschüsseln, sonstige Signal empfangende Anlagen und Schornsteine / Kamine über 1m Höhe sind unzulässig; bereits bestehende Anlagen haben jedoch Bestandsschutz.

1.3 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.3.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

1.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

in Verbindung mit

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

1.4.1. Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind als möglichst flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen. Es sind – außerhalb evtl. zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Erdbecken - am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollten horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen. Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen.

Die detaillierte Konzeption der Oberflächenwasser-Rückhalteflächen ist auch unter der Zielsetzung der gleichzeitigen strukturellen Aufwertung des Saubaches zu erstellen.

1.4.2. Pflegemaßnahmen

Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.

1.4.3. Pflanz- und Ansaatmaßnahmen

Innerhalb der Fläche ist, in Abstimmung mit der Entwässerungskonzeption, außerhalb der Anlagen für die Oberflächenwasserentwässerung für das westlich folgende Bebauungsplangebiet 'In den acht Morgen', ein naturnaher Auenbereich aus standortgemäßen, extensiv zu pflegenden Wiesen, Einzelbäumen und zusammenhängenden Gehölzflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist zunächst der vollständige und zeitlich unbegrenzte Verzicht auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) nötig. Die im weitest möglich zu erhaltenden Baumgehölz befindlichen Hybrid-Pappeln (*Populus x canadensis*) sind, unter Rücksicht auf den verbleibenden Baumbestand, vorsichtig zu entnehmen. Ein Rückschneiden der Stockausschläge ist über mehrere Jahre durchzuführen, bis kein Austrieb mehr erfolgt. Die Offenlandflächen sind, zur Herstellung autotypischer Frisch- und Feuchtwiesen, gemäß der Vorgaben im Umweltbericht zu pflegen. Ziel bei der Entwicklungskonzeption ist grundsätzlich auch die gewässerstrukturelle Aufwertung des Saubaches in diesem Gebiet.

1.4.4. Wege / bauliche Anlagen

Wege sind auf dieser Fläche nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Wege aus Rindenmulch / Häckselgut o.ä..

Eine weitere Querung des Saubaches ist - unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben und in Abstimmung mit den Wasserfachbehörden - entweder als Furt oder aber in Form eines landschaftsangepassten Steges in Holzbauweise zulässig.

1.4.5 Ausnahmen / naturnahe Spielräume

Ausnahmsweise können auf den Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V. mit Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (im Entwicklungsbereich 'E1') auch naturnahe Spielräume mit Intensivspielbereichen und entsprechenden Elementen (analog zu den unten festgelegten Vorgaben für den Entwicklungsbereich 'E2') realisiert werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Maßnahmen die wasserwirtschaftlichen Funktionen nicht beeinträchtigen. Ein solcher Nachweis ist auf dem Wege der frühzeitigen Abstimmung einer Planung von Maßnahmen auf diesen Flächen mit der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – (Mainz) zu erbringen.

1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.5.1 Ausbildung der Öffentlichen Grünflächen

Auf den südöstlich der Mündung des Saubaches in die Selz gelegenen Flächen des 'Entwicklungsbereiches E2' (sowie in den beiden entsprechend festgesetzten Öffentlichen Grünflächen im 'Entwicklungsbereich E1') sind - vorbehaltlich von Teilflächen, die im Rahmen einer ökologischen Aufwertung oder zum Schutz des Gewässers benötigt werden - naturnahe Spielräume mit Intensivspielbereichen herzustellen. Als Grundlage sollen die Vorgaben eines zu erstellenden Pflegekonzeptes (in Anlehnung an die diesbezüglichen Empfehlungen des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz) dienen.

Entwicklungsziele für die Fläche sind somit:

- Ausstattung und Pflege des Gewässers und seiner Randbereiche im Hinblick auf ein optimales Naturerleben sowie auf seine strukturelle Aufwertung mit Zugängen.
- Größere Teilbereiche des Baches und der Gewässerrandstreifen des in der festgesetzten Fläche liegenden Saubach-Abschnittes sollten für Kinder zugänglich sein.
- Außerhalb gewässernaher Bereiche kann die extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung beibehalten werden; dabei sollten Mähwiesen für Kinder zugänglich und beispielbar bleiben. Dauerweiden sollten so gezäunt sein, dass der Zugang zu dem gewässernahen Bereich jederzeit möglich ist. Portionsweiden sollten in Zeiten, in denen keine Tiere auf der Weide stehen, ebenfalls für Kinder zugänglich sein. Bei Nutzungsaufgabe einzelner Flächen sind jeweils neue Entwicklungsziele für diese Teilflächen zu definieren.
- Schaffung von extensiv zu pflegenden Auenwiesen unter weitgehendem Verzicht auf Ein-saaten, vereinzelt überstellt mit großkronigen standortgerechten Einzelbäumen (möglichst mit mittelfristig bekletterbaren Arten) sowie gliedernden Gehölzflächen. Dabei sollen Teilbereiche über Zeiträume von mehreren Jahren ihrer Eigenentwicklung überlassen bleiben. Pflanzungen von Gehölzen sollen nur als Initialbepflanzung vorgenommen werden, auch um naturnahen und standortgerechten Aufwuchs zu fördern.
- Herstellung naturnaher Spielräume nach den Vorgaben der Spielleitplanung in Form von Erdmodellierungen (Hügeln, Senken auch mit Wasseranbindung), entsprechend angeordneten geschlossenen Pflanzflächen und ggf. einigen ergänzenden, möglichst aus natürlichen Materialien bestehenden beispielbaren Elementen (Baumstämme, Knüppel etc.).
- Es sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden für kleinere bauliche Anlagen, die dem geplanten Spielraum dienen, wie Pergolen, Trockenmauern, beispielbare Elemente, Bänke, Schilder etc.. Auch Lagerplätze für loses (unbelastetes) Material, naturnahe Einfriedungen sowie naturnahe Spielelemente wie Baumstämme, Findlinge o.ä. sind zulässig.
- Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide; 2- bis maximal 3-schürige Mahd auf den Wiesenflächen.

- Auf die auch für diese Fläche gültige Vorgabe im 2. Satz unter Textfestsetzung Ziffer 1.4.4 wird verwiesen.

1.5.2 Ausbildung der Öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand der Flurstücke 404-413
Entwicklungsziel für den 10m breiten Streifen am westlichen Rand der Flurstücke 404-413 ist ein naturnaher, die Entwicklungsbereiche E1 und E2 vernetzender Auenbereich gemäß der für diese beiden Bereiche getroffenen Vorgaben.

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.6.1 Mit Ausnahme der bestehenden Straßenverkehrsfläche am Ostrand des Geltungsbereiches sowie der den Saubach querenden Straßenverkehrsflächen auf den Flurstücken 414 und 641 sowie 362 und 403 sind sämtliche Wege, Zufahrten, KFZ-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen etc. im Geltungsbereich wasserdurchlässig zu befestigen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Wege aus Rindenmulch / Häckselgut o.ä..

1.7 Pflanzenliste für Pflanzungen

Für Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind ausschließlich Laubgehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste zulässig.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
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
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
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

c) Obstbäume

Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel	Gewürzluiken	Brettacher	Hauxapfel
Roter Boskoop	Schafsnase	Winterrambour	Rote Sternrenette

Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Pastorenbirne	Weiler'sche Mostbirne
Gute Graue	Gute Luise	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne

Pflaumen: (Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Hauszwetsche	Graf Althans	Ortenauer	Zimmers Frühzwetsche
Lützelsachser Frühzwetsche		Bühler Frühzwetsche	

Kirschen: (auf *Vogelkirschensämling*)

Geisepitter	Unterländer	Hausmüllers Mitteldicke	Große Prinzess-Kirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche		Hedelfinger Riesenkirsche	
Frühe Rote Meckenheimer		Büttners rote Knorpelkirsche	

Mirabellen, Renekloden: (Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Nancymirabelle	Große Grüne Reneklode	Reneklode aus Oullins
----------------	-----------------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten.

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

In den privaten Grünflächen können den Pflanzungen zu maximal 10% auch nicht-heimische Arten beigefügt werden, wie z.B.:

- Felsenbirne (*Amelanchier*-Arten)
- Sommerflieder (*Buddleja davidii* i.S.)
- Zierquitten (*Chaenomeles*-Arten)
- Hartriegel (*Cornus alba*, *C. sanguinea*)
- Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*)
- Hibiscus (*Hibiscus syriacus*)
- Hortensie (*Hydrangea*-Arten)
- Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)
- Tatarische Heckenkirsche (*Lonicera tatarica*)
- Zierapfel (*Malus*-Arten)
- Falscher Jasmin (*Philadelphus*-Arten)
- Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*).

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

(siehe Plandarstellung).

Es werden von Bebauung freizuhaltende Flächen mit Angabe der Nutzung festgesetzt.

1.8.1 Es werden von jeglicher Bebauung freizuhaltende Bereiche, in Verbindung mit Festsetzungen von Flächen für die Landwirtschaft, festgesetzt.

Auf diesen Flächen sind jegliche bauliche Anlagen, sonstige Versiegelungen sowie Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Zulässig ist die ordnungsgemäße Landwirtschaft sowie eine gärtnerische Nutzung.

Zulässig sind außerdem Pflanzungen von standortgerechten Arten aus der beigefügten Pflanzenliste sowie - unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben und in Abstimmung mit den Wasserfachbehörden - renaturierende Maßnahmen am angrenzenden Saubach.

Der auf Höhe der Grundstücke 560/4 und 560/23 zeichnerisch festgesetzte Abstand von 10m zur Saubach-Parzelle ist als der nach § 76 Landeswassergesetz vorgegebene Abstand zur Uferlinie aufzufassen (und nicht zur Parzellengrenze), der aufgrund nicht vorliegender Geländeaufnahmen nicht definiert ist. (Die Definition dieser Uferlinie ist in einem Bauantragsverfahren in Abstimmung mit der Wasserbehörde zu ermitteln).

1.9 Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 1.9.1 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte Fläche der Selz am Nordrand des Geltungsbereiches ist dauerhaft als naturnaher Gewässer- und Bachauenbereich zu erhalten. Sie ist, mit Ausnahme von erforderlichen Unterhaltungs- bzw. ggf. Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer und seinen Uferandstreifen, der freien Entwicklung zu überlassen.

1.10 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.

1.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 1.11.1 Es wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung 'Überschwemmungsgebiet' dargestellt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1 Dächer

- 2.1.1 Die Dachneigung der Lauben darf höchstens 30° (Altgrad) betragen.
- 2.1.2 Zur Dacheindeckung der Lauben dürfen nur lehmgelbe bis gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote sowie anthrazitfarbene Farbtöne verwendet werden.
Ausgeschlossen sind insbesondere glänzende (reflektierende) oder glasierte Dacheindeckungen sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.
Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer sowie nicht glänzende (nicht reflektierende) Metaldächer.
- 2.1.3 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist 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. Hiervon ausgenommen ist das Flachdach (Neigung 0°-3°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig sind.

2.2 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.2.1 Einfriedungen sind bis zu 1,50m Höhe als Bruchsteinmauer oder als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% zulässig.
- 2.2.2 Massive Mauern sind unzulässig.
- 2.2.3 Einfriedungen in Form von frei wachsenden Hecken sind ohne Höhenbeschränkung zulässig.

2.3 Fassaden und Außenwände

- 2.3.1 Grellfarbige, d.h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reinweiße (nicht gedecktes, nicht getöntes Weiß) Farbtöne bzw. Materialien sind nicht zulässig.
- 2.3.2 Metallfassaden sind nicht zulässig.

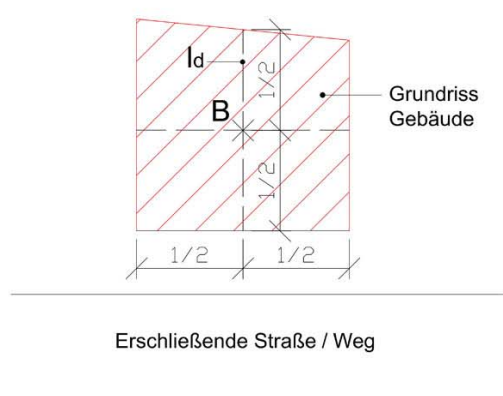
III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Das Plangebiet enthält am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes 'Selztal' (Rechtsverordnung vom 13.02.1990; veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rhld.-Pfalz v. 12.03.1990 Nr. 8 S. 227). Dessen das Plangebiet tangierende Grenzen werden nachrichtlich übernommen und im Rechtsplan dargestellt.

IV. HINWEISE

1. Von Dachflächen der zulässigen baulichen Anlagen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen, soweit es nicht (in Zisternen bzw. Regentonnen) zurückgehalten und verwendet wird. Die Einrichtung einer Zisterne mit Pumpe zur Brauchwassernutzung und / oder von sonstigen kleineren Regenauffang-Elementen auf privaten Grundstücken ist zulässig und erwünscht. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Punktuell Versickern, z.B. in einem Sickerschacht, bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu beantragen ist.
2. Im Rahmen von 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.
3. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchPflG ist dabei zu beachten.
4. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach müssen u.a. Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes oder von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50m zurückbleiben.
5. Auf die Aussagen des Umweltberichtes zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Dieser Beitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Nieder-Olm zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
6. Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass nach § 28 Abs. 2 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgebrannt werden dürfen.

7. Sofern eine Beleuchtung erforderlich wird, sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen – nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen; bspw. Vialux, NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) verwendet werden.
8. Die Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 30.04.2007 (Az.: 33/MZ 38, 02-07; 2/Rh sowie 33/MZ 38, 81-10; 5 Bb) sind zu beachten, insbesondere das Erfordernis der Einholung wasserrechtlicher Genehmigungen bei Maßnahmen am Saubach, die Notwendigkeit der frühzeitigen Abstimmung jeglicher Planungen (u.a. der Konzeption naturnaher Spielräume an Gewässern) mit der Wasserfachbehörde sowie die Beachtung des im Bebauungsplan nachrichtlich eingezeichneten Überschwemmungsgebietes der Selz und der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.
9. In Kap. 5.2 des Umweltberichtes ist erläutert, dass für die hier planungsrechtlich gesicherte 1. Änderung des Bebauungsplanes 'In den acht Morgen' ein umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf entsteht, da eine Kompensationsfläche dieses Bebauungsplanes (in einer als Aufwertung angerechneten Größe von 873qm) durch die vorliegende Planung nicht mehr zur Verfügung steht bzw. nicht mehr entsprechend aufgewertet werden kann.
 Dieser Kompensationsbedarf soll durch Aufwertungsmaßnahmen auf entsprechend großen Flächen an bachnahen Flächen in Selzauenbereichen zwischen Elsheim und Schwabenheim, im Naturschutzgebiet 'Woogwiesen / Bruchwiesen' (Gemarkungen Stackeden-Elsheim und Essenheim) und / oder zwischen Nieder-Olm und Sörgenloch gedeckt werden. Träger dieser Maßnahmen ist der Selzverband. Die Sicherung der Flächen, der entsprechenden Maßnahmen und der dauerhaften Unterhaltung der neuen Biotope zum Zwecke des zu deckenden Ausgleichsbedarfes wird durch einen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim und dem Selzverband gewährleistet, in dem auch die Kostentragung geregelt wird. Dabei ist zu beachten, dass dieser Ausgleich nicht für den Bebauungsplan 'Hinter Woog', sondern für den Bebauungsplan 'In den acht Morgen' zu erbringen ist.
 Der genannte Mehr-Anteil von 873qm ist somit in dem genannten Vertrag aufzunehmen bzw. ein ergänzender Vertragsteil mit entsprechenden Vorgaben abzuschließen.
10. Skizze zur Definition des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen in Ziffer 1.2.2:



Die Höhe des natürlichen Geländes in Punkt B ist der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen. Er ist definiert durch die Streckenmitte der durchschnittlichen Länge (l_d) zwischen Gebäudevorderkante und rückwärtiger Gebäudekante.

C. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse:

1. Der Bebauungsplan 'Hinter Woog' überdeckt mit seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'In den acht Morgen'. Dieser Bebauungsplan wird in diesem Teilbereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes 'Hinter Woog' ersetzt, der gleichzeitig die 1. Änderung des Bebauungsplanes 'In den acht Morgen' enthält.