

Gemeinde Appenheim

Bebauungsplan „Steinbachmühle“



Textliche Festsetzungen

Entwurf, 28.05.2026

Gemeinde Appenheim

Bebauungsplan „Steinbachmühle“

Textliche Festsetzungen, Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Steinbachmühle GmbH & Co. KG
Stand: 28.05.2026

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

 **IBU**
Ingenieurbüro für Umweltplanung

IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung
Am Boden 25
35460 Staufenberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	5
1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	5
2	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	6
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA	6
3.1	Bauweise	6
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	6
4	Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“	7
4.1	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	7
4.2	Nebenanlagen	7
4.2.1	Gewächshaus (GW).....	7
4.2.2	Freisitzanlagen (FSA 1 und FSA 2).....	7
5	Verkehrsflächen.....	7
5.1	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	7
5.1.1	Wirtschaftsweg und Anliegerverkehr	7
5.1.2	Wanderweg.....	7
6	Grünflächen	8
6.1	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“	8
7	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	8
7.1	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“	8
8	Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser.....	8
8.1	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“	8
9	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
9.1	Oberflächenbefestigung.....	8
9.1.1	Allgemeines Wohngebiet WA und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“	8
9.1.2	Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wanderweg“	8
9.2	Beleuchtung.....	9
9.3	Bauzeitenbeschränkung	9
9.4	Ausstiegshilfen für Amphibien und Kleintiere	9
9.5	Vogelschutz an Glasfassaden.....	9
9.6	Installation von Fledermausquartieren	9
9.7	Installation von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz.....	9
9.8	Anlage einer Heckenreihe für Arten des Halboffenlandes	9
9.9	Installation von Nistkästen für den Feldsperling	10
9.10	Installation von Starennistkästen	10

10	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
10.1	Erhaltung von Bäumen	11
10.2	Gewässerrandstreifen.....	11
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
1	Dachausbildung	12
2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke	12
3	Einfriedungen	12
4	Ausbildung von Carports	13
5	Werbeanlagen	13
D	Kennzeichnungen	14
1	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet: HQ-extrem	14
2	Sturzfluten	14
E	Nachrichtliche Übernahme	16
1	Überschwemmungsgebiet	16
2	Denkmalschutz	17
F	Hinweise 18	
1	Bodendenkmäler	18
2	Boden und Baugrund	18
3	Wasserwirtschaftliche Belange	18
3.1	Verwertung von Niederschlagswasser	18
3.2	Einleitung von Niederschlagswasser in ein Fließgewässer	18
3.3	Nutzung von Grundwasser	18
3.4	Schutz vor Außengebietswasser.....	19
3.5	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern.....	19
4	Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	19
5	Betrieb automatischer Mähroboter	20
6	Verwendung von regionalem Saatgut	20
7	Fluglärm	20
8	Bergbau / Altbergbau	20
9	Erdwärme	20
G	Verzeichnisse	21
1	Abbildungsverzeichnis	21

A Rechtsgrundlagen

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738)

Gemeindeordnung des Landes Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 Nr. 84)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707)

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728)

Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Gewässer III. Ordnung Welzbach für das Gebiet des Landkreises Mainz-Bingen (RVO) vom 10. Januar 2019

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. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

2 Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,55.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,1.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Carports ist nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Garagen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist in den dafür festgesetzten Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen mit einer Grundfläche von maximal 20 m² sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.1 Gewächshaus (GW)

Innerhalb der Fläche für Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „Gewächshaus“ (GW) sind Gewächshäuser allgemein zulässig.

4.2.2 Freisitzanlagen (FSA 1 und FSA 2)

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Freisitzanlage“ (FSA 1 und FSA 2) sind Freisitzanlagen und Wasserbecken allgemein zulässig.

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Freisitzanlage Nummer 1“ (FSA 1) dürfen 5 % der Fläche überdacht werden.

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Freisitzanlage Nummer 2“ (FSA 2) sind Freisitzanlagen in Form von Podesten und Treppenanlagen mit einer maximalen Höhe von 5,50 m zulässig. Die maximale Höhe der Oberkante der Freisitzanlagen beträgt 5,50 m (oberer Bezugspunkt). Der untere Bezugspunkt wird mit 158,81 m ü. NHN (Normalhöhen-null) festgesetzt.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.1.1 Wirtschaftsweg und Anliegerverkehr

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen „Wirtschaftsweg“ und „Anliegerverkehr“ festgesetzt.

5.1.2 Wanderweg

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wanderweg“ festgesetzt.

6 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“

Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

7 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 16b BauGB)

7.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“

Innerhalb des Bereiches der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist eine Retentionsmulde mit einem Volumen von mindestens 10,90 m³ für die innerhalb des Plangebietes durch die Bebauung in Anspruch genommene Fläche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes herzustellen.

Zum Erhalt der Retentionsfläche ist aufkommender Gehölzaufwuchs bei Bedarf zu entfernen.

8 Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) Nr. 16d BauGB)

8.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“

Innerhalb des Bereiches der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Versickerungsmulde mit einem Volumen von mindestens 6,75 m³ herzustellen.

Zum Erhalt der Versickerungsfläche ist aufkommender Gehölzaufwuchs bei Bedarf zu entfernen.

9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Oberflächenbefestigung

9.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“

Befestigte, nicht überdachte Flächen und Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 10 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

9.1.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wanderweg“

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wanderweg“ ist als Wiesenweg auszuführen. Die Befestigung des Wanderwegs ist unzulässig.

9.2 Beleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf Lampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) einzusetzen. Dabei sind vollständig gekapselte Leuchtengehäuse zu verwenden, die kein Licht nach oben emittieren.

9.3 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

9.4 Ausstiegshilfen für Amphibien und Kleintiere

Um ein Töten oder Verletzen von geschützten Arten zu vermeiden, sind Ausstiegshilfen für Kleintiere an Teichanlagen anzubringen.

9.5 Vogelschutz an Glasfassaden

Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas). Zulässig sind Glasflächenmarkierungen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzbehörde Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden.

9.6 Installation von Fledermausquartieren

Um den Verlust von Spalten und Höhlen im Baumbestand im Zuge des Eingriffs auszugleichen, sind drei Sommerquartiere für Fledermäuse innerhalb des Plangebietes zu installieren. Die Installation der Quartiere ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Eine entsprechende Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

9.7 Installation von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz

Für ein potentiell verloren gegangenes Revier des Gartenrotschwanzes sind drei artspezifische Nistkästen an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes zu installieren. Die Nistkästen sind möglichst unter einem waagerechten Ast 2,0 m über Bodenniveau anzubringen. Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Eine entsprechende Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

9.8 Anlage einer Heckenreihe für Arten des Halboffenlandes

Als Ausgleichsmaßnahme für die Arten der halboffenen Lebensräume ist als gemeinsame Maßnahme ein Heckensaum anzulegen. Dieser ist auf einer Länge von 100 m und einer Breite von 5 m anzupflanzen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen mit heimischen, standortgerechten Arten aus regionaler Herkunft (Liste bevorzugter Arten s.u.). Um den Habitatanforderungen des Neuntöters gerecht zu werden ist ein überwiegender Anteil an dornigen Sträuchern wie Schlehe, Weißdorn und Hundsrose auszuwählen.

In Kombination mit der Hecke sind Elemente für Zauneidechsen anzulegen. Hierfür sind zwei kombinierte Totholz-Steinhaufen mit Sandlinse auf einer Länge von 10 m und Breite von 3 m anzulegen. Auf eine ausreichende Tiefe zur Überwinterung von 1 m ist zu achten. Zudem sind

für den Feldsperling 3 Nistkästen zu installieren. Der Heckensaum sollte höchstens einen Abstand von 300 m zu anderen Heckenstrukturen aufweisen. Die dauerhafte Pflege dieser Ausgleichsfläche als Hecke ist sicherzustellen.

Die Gehölzpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Arten aus regionaler Herkunft* zu erfolgen:

Liste bevorzugter Arten:

Artenliste für eine heimische Hecke
(Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150)

Faulbaum*	-	Frangula alnus
Europ. Pfaffenhütchen*	-	Euonymus europaeus
Heckenkirsche, Rote*	-	Lonicera xylosteum
Hundsrose*	-	Rosa canina
Kreuzdorn*	-	Rhamnus cathartica
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel*	-	Cornus sanguinea
Schlehe*	-	Prunus spinosa
Schneeball, Gemeiner	-	Viburnum opulus
Traubenholunder*	-	Sambucus racemosa

Heister oder Bäume im Zentrum der Hecke:
(Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200)

Haselnuss*	-	Corylus avellana
Schwarzer Holunder*	-	Sambucus nigra
Traubenkirsche, Gew.	-	Prunus padus
Vogelbeere, Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Weißdorn, Eingrifflicher	-	Crataegus monogyna
Weißdorn, Zweigrifflicher	-	Crataegus laevigata

*besonders wertvoll für Vögel und Insekten

9.9 Installation von Nistkästen für den Feldsperling

Um ein gutes Habitatpotential für den Feldsperling zu erreichen, sind insgesamt 9 Brutplätze durch die Installation von 3 Sperlingskoloniekästen innerhalb der gemäß B 9.8 festgesetzten Hecke zu schaffen. Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Eine entsprechende Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

9.10 Installation von Starennistkästen

Um den potentiellen Verlust von Baumhöhlen im Zuge des Eingriffs auszugleichen, sind drei Nistkästen für Stare im Baumbestand des Plangebietes zu installieren. Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Eine entsprechende Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 5 WHG)

10.1 Erhaltung von Bäumen

Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichwertiger Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste F4 vorzunehmen.

10.2 Gewässerrandstreifen

Innerhalb der im Gewässerrandstreifen festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Die gärtnerische Nutzung der Fläche ist zulässig. Bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, ist gem. § 5 WHG die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO)

1 Dachausbildung

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Nebenanlagen und Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.

Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig, sofern das Einvernehmen der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt.

2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigen Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen. Gemäß § 10 Abs. 4 LBauO sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur dann zulässig, wenn ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

3 Einfriedungen

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Bestimmungen gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.

Einfriedungen und Stützmauern im Bereich von Vorgärten sind

- massiv bis zu einer Höhe von maximal 0,40 m,
- als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% sowie
- als Hecken oder sonstige Pflanzungen in unbegrenzter Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarschaftsgesetz eingehalten werden,

zulässig.

Einfriedungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und landwirtschaftlichen Wegen (Wirtschaftswegen) müssen nach Landesnachbarschaftsgesetz einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Bei der Errichtung von Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes muss die Durchflutbarkeit sichergestellt werden. Daher sind Grundstückseinfriedungen als offene Einfriedungen auszuführen. Geschlossene Einfriedungen sind innerhalb des

festgesetzten Überschwemmungsgebietes unzulässig. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

4 Ausbildung von Carports

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Carports sind als allseitig offene Konstruktion auszubilden. Geschlossene Außenwände sind unzulässig.

5 Werbeanlagen

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln ist nicht zulässig. Ebenso sind beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern unzulässig. Werbeanlagen sind denkmalschutzkonform zu errichten.

D Kennzeichnungen

1 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet: HQ-extrem

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 78 WHG)

Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist Teil eines HQ-extrem (siehe Abbildung 1). Bei einem HQ-extrem handelt es sich um ein Extremhochwasser, welches im Mittel seltener als alle 100 Jahre auftritt. Bei der Fläche handelt es sich um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Gewässer III. Ordnung für den Welzbach im Gebiet des Landkreises Mainz-Bingen (RVO) finden im HQ-extrem keine Anwendung. Die Grundsatzregelung, Überschwemmungsgebiete von Bebauungen freizuhalten, besteht jedoch auch hier.

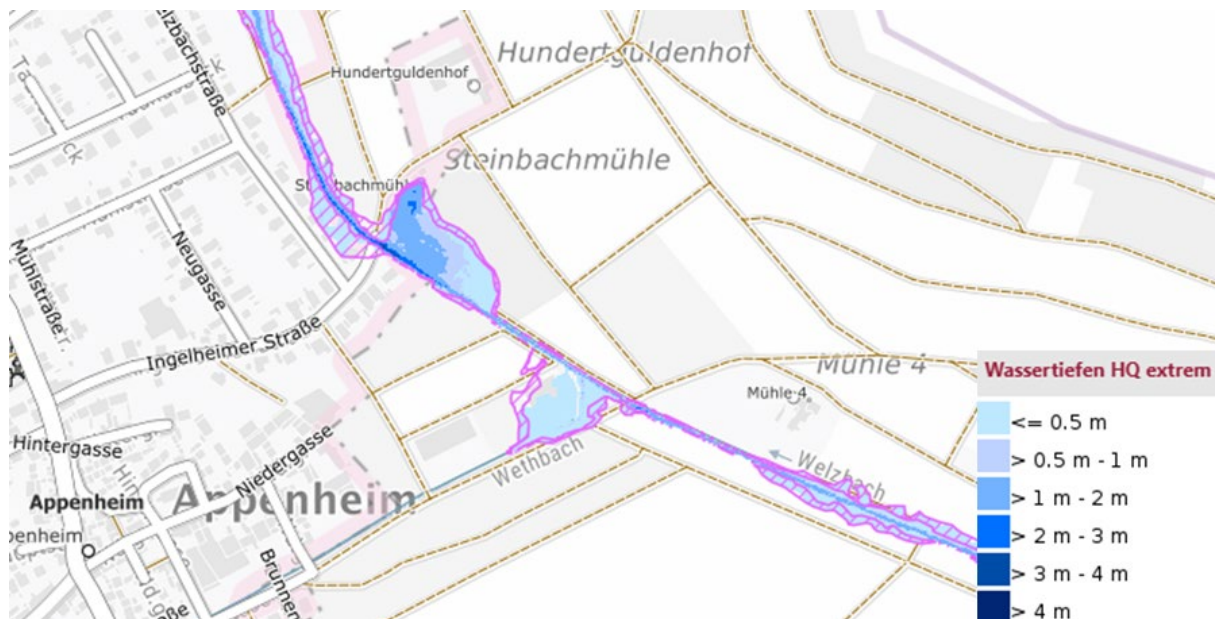


Abbildung 1: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet HQ-extrem im Bereich des Plangebietes
Quelle: (MKUEM Rheinland-Pfalz)

2 Sturzfluten

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet liegt gemäß Sturzflutgefahrenkarte des Landesamts für Umwelt ein Gefährdungspotential vor. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher Starkregenindex. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen vorgesehen werden.

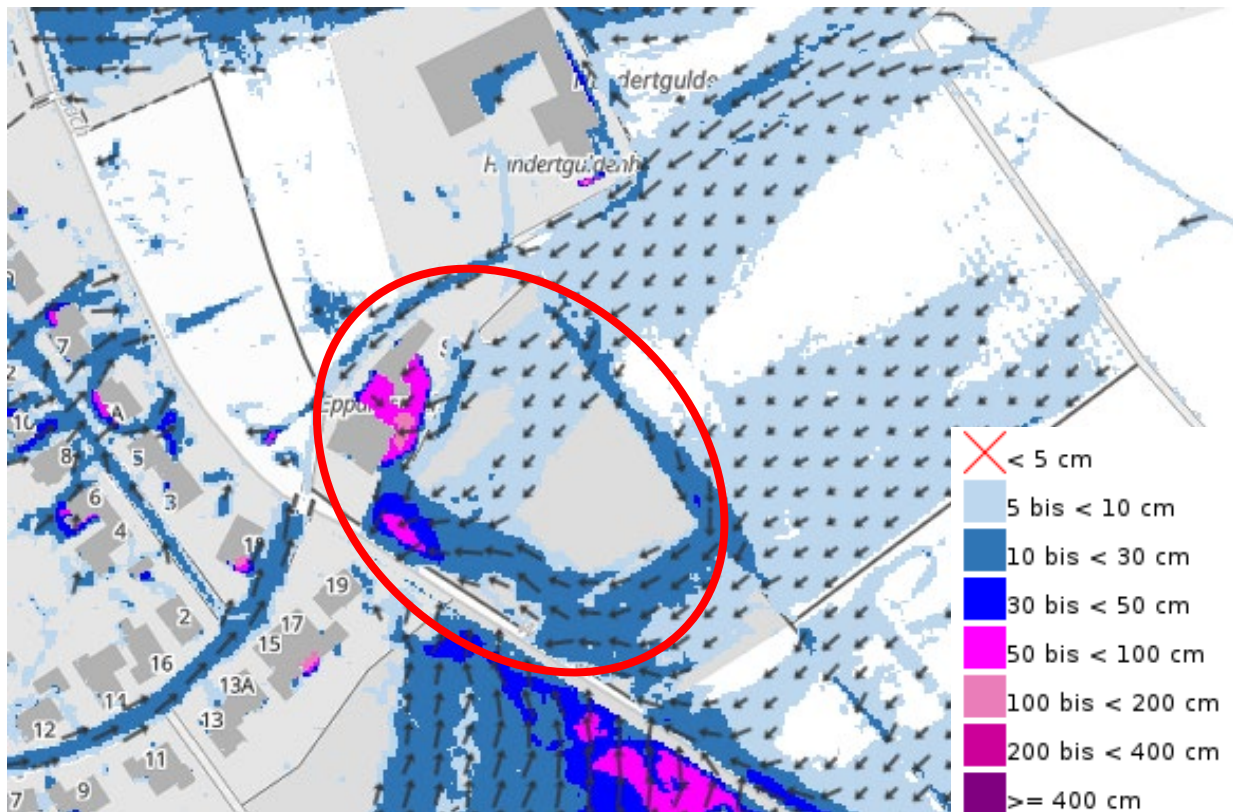


Abbildung 2: Sturzflutenpotential innerhalb des Plangebietes bei extremen Starregen (SRI10, 1 Std.)
Quelle: Wasserportal Rheinland-Pfalz

E Nachrichtliche Übernahme

1 Überschwemmungsgebiet

(gem. § 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 RVO und § 78 WHG)

Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist Teil eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (siehe Abbildung 3). Bei dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet handelt es sich um ein Gebiet, dass bei einem 100-jährlichen Hochwasser oder beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Die zuständige Behörde kann gem. § 78 Abs. 5 WHG davon abweichend die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.



Abbildung 3: Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet innerhalb des Plangebietes
Quelle: (MKUEM Rheinland-Pfalz)

2 Denkmalschutz

(gem. § 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 13 DSchG)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine denkmalgeschützte Gesamtanlage. Eine Beseitigung, Umgestaltung, Instandsetzung oder sonstige Veränderung der unter Denkmalschutz stehenden Anlage ist nach § 13 DSchG genehmigungspflichtig.

F Hinweise

1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der Denkmalfachbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung unverzüglich mündlich oder schriftlich mitzuteilen (§ 17 DSchG). Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 DSchG erforderlich werden.

2 Boden und Baugrund

Das Plangebiet verläuft am Fuße bzw. Rand eines ausgedehnten Rutschgebiets.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vermischung von Niederschlagswasser und Grundwasser (z.B. durch Einleiten von Niederschlagswasser in einem Schachtbrunnen) wasserrechtlich nicht zulässig ist.

Für die gezielte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswassers in das Grundwasser, z.B. über einen Versickerungsschacht, Rigole etc., ist gem. § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Die Untere Wasserbehörde ist gemäß Landeswassergesetz für die Einleitung von Niederschlagswasser bis zu 500 m² abflusswirksamer Fläche in das Grundwasser zuständig, ab einer abflusswirksamen Fläche > 500 m² ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz zuständig.

3.2 Einleitung von Niederschlagswasser in ein Fließgewässer

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

3.3 Nutzung von Grundwasser

Sowohl das Herstellen von Brunnen gem. § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 46 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) als auch das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt und zur gärtnerischen Nutzung gem. § 46 Abs. 1

WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG sind anzeigepflichtig (bei Entnahmen bis zu 24 m³/d bei der unteren Wasserbehörde, bei darüber liegenden Entnahmen bei der oberen Wasserbehörde).

3.4 Schutz vor Außengebietswasser

Gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG ist jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich dazu verpflichtet, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen und insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwert durch Hochwasser anzupassen.

3.5 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf der eigenständigen Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG).

4 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer plantanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Mindest-Qualität:

H., 3 x v., m. B. 14-16 cm

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer Campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Crateagus laevigata</i>	Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)
<i>Crateagus monogyna</i>	Weißdorn

Mindest-Qualität:

H., 3 x v., m. B. 14-16 cm Hei.
2 x v., 100-150

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Carpinus betulus Clematis</i>	Hainbuche

Mindest-Qualität:

Str., 2 x v., m. B., 100-150

<i>Berberis vulgaris</i>	Gew. Berberitze
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn

Kletterpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Partenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	Wein
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwind
<i>Fallopia baldschuanica</i>	Schling-Knöterich
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Mindest-Qualität:

Topfballen 2 x v. 60-100 m

5 Betrieb automatischer Mähroboter

Um ein Töten oder Verletzen von wandernden Amphibien sowie anderen Kleintieren zu vermeiden, sind Mähroboter zur Pflege des Rasens nur in den Tagesstunden zu betreiben. Ein Betrieb in den Dämmerungs- und Nachtzeiten ist nicht zulässig.

6 Verwendung von regionalem Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet ist nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

7 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens Frankfurt. Dennoch ist das Plangebiet primär von anfliegendem Flugverkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. In Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z.B. Tageszeit, Wetter, Reisesaison, Flughöhe) können Lärmbelästigungen auftreten.

8 Bergbau / Altbergbau

Das Plangebiet wird von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld "Appenheim II" überdeckt. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hannoversche Straße 23 in 31547 Rehburg-Loccum aufrechterhalten.

9 Erdwärme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme „Ingelheim“. Inhaberin der Berechtigung ist die EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH, Rheinstraße 194 b in 55218 Ingelheim am Rhein.

G Verzeichnisse

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet HQ-extrem im Bereich des Plangebietes <i>Quelle: (MKUEM Rheinland-Pfalz)</i>	14
Abbildung 2:	Sturzflutenpotential innerhalb des Plangebietes bei extremen Starregen (SRI10, 1 Std.) <i>Quelle: Wasserportal Rheinland-Pfalz</i>	15
Abbildung 3:	Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet innerhalb des Plangebietes <i>Quelle: (MKUEM Rheinland-Pfalz)</i>	16