



Bebauungsplan "Zu Gehren - 2015", 1. Änderung in der Gemeinde Horrweiler Kreis Mainz-Bingen

Textliche Festsetzungen

(Die Änderungen sind kursiv und gelb markiert gekennzeichnet.)



Januar 2021





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Horrweiler war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Horrweiler
Backhausstraße 24
55457 Horrweiler

Horrweiler,

den

Herr Eckhard Siegfried
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Januar 2021

(Stempel, Unterschrift)

Beschlüsse/Verfahren

Satzungsbeschluss: 28.01.2021



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 5 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA1 bis WA4) gemäß § 4 BauNVO sowie als "Dorfgebiete" (MD) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetriebe.

In den Bereichen **WA** (Allgemeines Wohngebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zugelassen.

In den Gebieten **MD** (Dorfgebiet) richtet sich die Zuverlässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe



- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 5 (3) BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, werden nicht zugelassen.

Tankstellen, die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA4) und im Dorfgebiet (MD) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossfläche pro Grundstück sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

	GRZ	maximale Geschossfläche pro Grundstück [m ²]	Zahl der Vollgeschosse
WA1 - WA4	0,4	300	II
MD	0,4	300	II

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA4) und im Dorfgebiet (MD) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten um bis zu 50 %, aber höchstens zu einer GRZ von 0,5, überschritten werden.

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.



Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA1 bis WA4	Offene	Einzel-, Doppelhäuser
MD	Offene	Einzel-, Doppelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

Zwischen jedem Grundstück sind zur Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück in einem Abstand von mindestens 3,0 m nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO zulässig (auch innerhalb der überbaubaren Fläche).

Zum Seitenarm des Horweiler Grabens sind im Abstand von 5,0 m keine baulichen Anlagen zulässig.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.) sowie Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung haben die besondere Zweckbestimmung Wirtschaftsweg und dienen ausschließlich der Benutzung von land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeugen.



I.7 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Baugebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

I.8 Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im gesamten Baugebiet wird eine Mindestgröße der Grundstücke mit 350 m² festgesetzt.

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

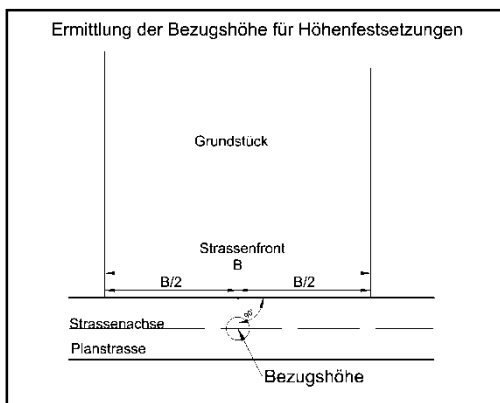
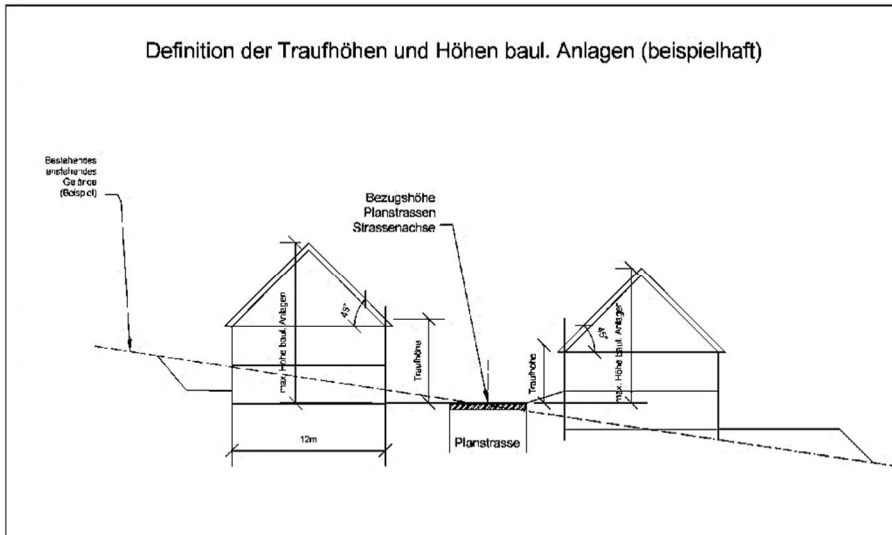
Es werden Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser entlang des Horweiler Grabens festgesetzt. Dort soll das anfallende Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Dies erfolgt in Kombination mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

I.10 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

Kniestöcke sind im 1. Obergeschoss allgemein bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke (FFB) bis Oberkante Fußpfette, zulässig. Die Höhe der Kniestöcke ist dabei nicht festgelegt. Oberhalb der Decke 1. Obergeschoss sind keine Kniestöcke zulässig. Zwerghäuser und Dachaufbauten dürfen die Traufhöhen um bis zu 2,00 m überschreiten.

Gebiet	maximale Traufhöhe (Th _{max})	maximale Höhe baulicher Anlagen
WA1	6,50 m	11,0 m
WA2	7,50 m	12,0 m
WA3	6,50 m	11,0 m
WA4	7,50 m	12,0 m
MD	7,50 m	12,0 m

Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen (Beispiel)



Garagen, die an der Grundstücksgrenze zueinander gebaut werden, sind in der Höhe einander anzupassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe dienen die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen in m ü. NN gemäß Planeintrag, die den unterschiedlichen Baugebieten zugeordnet sind. Die Bezugshöhe gilt auch für Garagen und Carports.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert.

Zwerchhäuser und Dachgauben dürfen die Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, oder versetztes Pultdach auszuführen. **Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.**

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren (Fotovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist im gesamten Plangebiet auf 25° bis 45° festgesetzt.

Für Nebengebäude, Garagen **und Carports** ist die zulässige Dachneigung auf **0° bis 45°** festgesetzt. **Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.**

II.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 50 % der Gesamtlänge zulässig.

Zulässig sind Spitzgauben, Walmdachgauben und SchlepPGAuben.

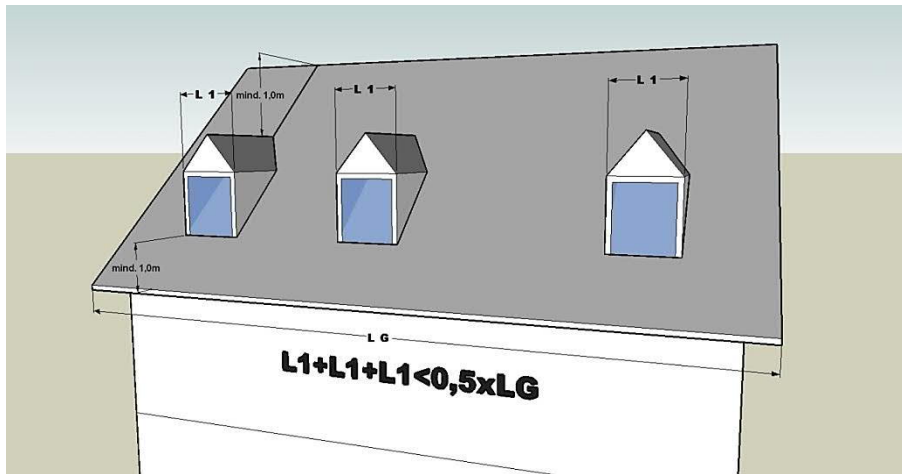


Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe, gleicher Form und gleichem Material auszuführen. Sie sind auf der Dachfläche bis maximal 1,00 m unter der Firstlinie (vertikal gemessen) und bis zur Trauflinie (Schnittpunkt äußere Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten (Höhe größer als Breite).

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe ausnahmsweise zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 10 LBauO RLP)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrassen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig, außer sie sind aus besonderen technischen und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.

Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind mit Wiesenflächen, Blumen und Sträuchern (mindestens 20 %) zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, sogenannte "Steingärten" sind unzulässig (siehe hier § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 4 LBauO RLP).



II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu 1,00 m erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.

Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt, zulässig. Das Straßenniveau der das Grundstück erschließenden Straße darf dabei um höchstens 0,30 m überschritten werden. Höhere Auffüllungen zum Schutz vor Hochwasser sind mit entsprechenden Nachweisen zulässig.

II.5 Antennen und Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und zwei Satellitenanlagen als Sammelanlage nur auf der Dachfläche zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Örtliche Hinweisschilder bleiben hierbei außer Betracht. Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen. Sie sind nur bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig und dürfen zusammen nicht länger als die Hälfte der Gebäudestraßenfront sein.

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,40 m und insgesamt bis zu 1,25 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz und Metall hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

Die Sockel der Einfriedungen sind für Kleinsäuger (z. B. für Igel) durchlässig zu gestalten.

Einfriedungen sind luftdurchlässig zu gestalten, um die Durchlüftung im Baugebiet zu ermöglichen.



II.7 Private Stellplätze

Gemäß Satzung der Gemeinde Horweiler über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 06.03.2006 sind in den Gebieten WA1 bis WA4 bei freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und je Wohnung bis 40 m² Größe ein Stellplatz, über 40 m² Größe zwei Stellplätze zu errichten. Es wird auf die "Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze" der Gemeinde Horweiler hingewiesen.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Bäume im Straßenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den Planstraßen A und D sind mindestens zwei Laubbäume 2. Ordnung (3 x verpflanzt) der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort ist mit den privaten Zufahrten abzustimmen.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die erforderlichen Pflanzscheiben sollen eine Größe von 2 m x 2 m nicht unterschreiten.

III.1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kompensationsfläche A1:

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A1) sind auf mindestens 30 % verteilt zwischen den Versickerungsmulden, Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesen/Feuchtwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Erschließungsleitungen im Untergrund zu beachten.

Kompensationsfläche A2:

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A2) sind auf mindestens 30 % verteilt um die Versickerungsmulde und den Graben, Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Wiese/Feuchtwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsfläche A3:

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A3) sind vier Bäume 2. Ordnung der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 50 % der Flächen sind mit Sträuchern der Artenliste C mit mindestens einem Strauch/2,25 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die restlichen Flächen sind als Wiesen/Feuchtwiesen anzulegen.



III.1.3 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. In den öffentlichen Grünflächen sind Wege und Stellplätze zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Kompensationsfläche A4:

Auf der öffentlichen Grünfläche (A4) sind mindestens 8 Bäume 2. Ordnung der Artenliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind auf mindestens 100 m² Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesen/Feuchtwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsfläche A5:

Auf der öffentlichen Grünfläche (A5) sind mindestens fünf Bäume 2. Ordnung der Artenliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind auf mindestens 100 m² Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesen/Feuchtwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

III.1.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (M 10)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zusätzlich zu den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches finden Maßnahmen zur Aufwertung von Boden, Natur und Landschaft auf externen Flächen in einer Größenordnung von insgesamt 4 970 m² statt.

Pflanzung von Gehölzstrukturen

(Gemeinde Horweiler, Lage "Im Hohenberg", Flur 3, Flurstücksnummern 694, 695, 698, 702/1, 703, 706, 707, 886, 887)

- Rodung der noch vorhandenen Weinberge
- einmalige Wiesenansaat mit Landschaftsrasen - Trockenlagen mit Kräutern
- Gehölzpflanzungen quer zur Hanglage als Erosionsschutz: zweimal 2-reihige Strauchhecke mit Arten der Artenliste D
- Es sind in jeder Reihe zwei Überhälter (Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste B) als potenzielle Ansitzwarten für Vögel zu pflanzen.
- extensive Bewirtschaftung (keine Mahd/Mulchen während der Brut- und Setzzeit zwischen 01.04. und 15.06.)



Entwicklung von Dauergrünland sowie Pflanzung von Gehölzstrukturen

(Gemeinde Horrweiler, Lage "Am Winterbornsweg", Flur 1, Flurstücksnummer 3)

- Pflanzung von vier Gehölzgruppen à drei bis vier Bäume/Sträucher der Artenliste C (Bäume 2. Ordnung/Sträucher)
- Extensiv Bewirtschaftung der Offenlandbereiche (maximal 2-schürige Mahd, keine Düngung, kein Umbruch, kein Pestizideinsatz)

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste D und mit mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Hinweis:

Die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden gemäß § 1a anteilmäßig (79,9 %) auf die Baugrundstücke umgelegt.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes (Hangstabilität) untersucht werden. Das Bodengutachten kann bei der Verbands-gemeinde Sprendlingen-Gensingen in Sprendlingen, Bauabteilung, eingesehen werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden.

Es wird auf einen teilweise höheren Grundwasserspiegel, insbesondere im Bereich am Horrweiler Graben, hingewiesen. Es wird deshalb empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen, einzuholen ist.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen, einzuholen ist.

IV.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Mainz, zu informieren (Tel. 06131/2397-0).



IV.6 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, z. B. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

IV.7 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.8 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Es soll pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bis zur Hälfte des Volumens über einen gedrosselten Ablauf verfügt, der in den Regenwasserkanal oder -mulden führt. Somit wird gewährleistet, dass eine Zisterne bis zur Hälfte leer laufen und somit wieder neues Niederschlagswasser aufnehmen kann.

Das Wasser sollte des Weiteren in Rasenmulden bis 0,3 m Tiefe zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden, die in die Grünanlagen zu integrieren sind.



Insgesamt soll auf privaten Flächen pro Grundstück mindestens 4 m³ Oberflächenwasser in Retentionszisternen mit den zuvor beschriebenen Maßnahmen bewirtschaftet werden.

Die Sohle von Versickerungsanlagen auf privaten und öffentlichen Flächen soll etwa 1,0 m über dem mittleren höchsten Grundwasserstand liegen.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen, auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift / Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003). Die Brauchwassernutzung ist bei den Verbandsge-meindewerken Sprendlingen-Gensingen anzumelden.

IV.9 Hinweise zur Bebauung der Gräben/Gewässer

Im Grabenbereich kann es bei Extremregenereignissen zu Hochwasser kommen, das Teile der privaten Grundstücksflächen am Graben überschwemmen kann. Es wird deshalb empfohlen, die Eingänge so zu errichten (Höhe, Technische Abdichtung), dass eventuell auftretendes Hochwasser nicht eindringen kann. Es wird empfohlen, den Bauantrag mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von baulichen Anlagen in der Abstandsfläche von 10 m von den Gräben/Gewässer einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

IV.10 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Es wird empfohlen, beim Bau der Kellergeschosse diese technisch so auszuführen, dass das Eindringen von Radon verhindert wird. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden.

Details sind auch dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz zu entnehmen.



IV.11 Hinweise auf sonstige Satzungen der Gemeinde Horweiler

Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze

Für die Gemeinde Horweiler existiert eine "Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze" vom 06.03.2001. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage 2 beigefügt.

IV.12 Hinweise zur Trinkwasserversorgung

Sofern Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung im Haushalt (z. B. Toilettenspülung, Waschmaschine) eingebaut werden, ist der zuständige Wasserversorger (Verbandsgemeindewerke Sprendlingen-Gensingen) darüber zu informieren.

Aufgrund der örtlichen Lage und der vorgesehenen Geschosshöhen sind gegebenenfalls die örtlichen Druckverhältnisse zu überprüfen.

IV.13 Hinweise zu Richtfunkstrecken

Richtfunkstrecken können unter Umständen durch Photovoltaikanlagen gestört werden. Deshalb wird auf die Hinweise der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung) hingewiesen.



ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Ross-Kastanie	(Aesculus spec.)
Nussbaum	(Juglans regia)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Speierling	(Sorbus domestica)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Sand-Birke	(Betula pendula)



Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Grau-Weide	(Salix cinerea)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Silber-Weide	(Salix alba)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Korb-Weide	(Salix viminalis)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Zweiggriffliger Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)

Artenliste D: Straucharten

Besenginster	(Cytisus (= Sarothamnus) scoparius)
Eibe	(Taxus baccata)
Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
(Roter) Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Berberitze	(Berberis)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schneeball	(Viburnum lantana, Viburnum opulus "sterile")
Spierstrauch	(Spirea spec.)
Wacholder	(Juniperus communis)



Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste E: Kletterpflanzen

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)

Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)

Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)

Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)

Hinweis:

Aufgrund der Verbreiterung der Kirschessigfliege sollte in der Nähe von Weinberglagen auf das Anpflanzen von Gehölzen mit roten und weichschaligen Früchten verzichtet werden.