

Gemeinde Budenheim

# Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“



## Textliche Festsetzungen

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Satzungsfassung

**Stand:** 09.03.2023

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 1.2 Mischgebiet (MI)

1.2.1 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 1.5) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.2 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.3 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.4 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2.5 Im Teilbaugebiet MI 1.1 sind Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des vorhandenen Metallbaubetriebs zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

#### 1.3 Sondergebiet (SO) „Bodenbehandlungsanlage“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.3.1 Das Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ dient der Errichtung von Anlagen zur Behandlung von verunreinigten Böden.

1.3.2 Allgemein zulässig sind Anlagen zur Behandlung von verunreinigten Böden.

#### 1.4 Sondergebiet (SO) „Golf“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.4.1 Das Sondergebiet „Golf“ dient der Unterbringung von Anlagen und Nebeneinrichtungen, die dem Betrieb des benachbarten Golfplatzes dienen.

1.4.2 Allgemein zulässig sind dem Betrieb des Golfplatzes dienende

1. Büro- und Sozialräume,
2. Werkstatträume,
3. Lagerräume, Garagen und Abstellräume für Geräte.

1.5 Sortimentsliste

Tabelle 1: Zuordnung der Warengruppen unter Verwendung der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)<sup>1</sup>

<b>Definition innenstadt-nahversorgungsrelevanter Sortimente</b>		<b>Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente</b>	
<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.11; 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
Aus 47.78.9	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel		
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>		<b>Nicht-innenstadtrelevante Sortimente</b>	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transport-behälter,

<sup>1</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim. S. 33 ff. Köln. Juni 2018.

<b>Definition innenstadt-nahversorgungsrelevanter Sortimente</b>		<b>Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente</b>	
<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>
			Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken), Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	Elektrische Kleingeräte	aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Ware“)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidewaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechselerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Spiegel, Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel		
		aus 47.59.9	Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
Aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>		<b>Nicht-innenstadtrelevante Sortimente</b>	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		

Definition innenstadt- nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
Aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
		Aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
Aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	Aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
		47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
Aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	Aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		Aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		Aus 47.59.9	Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		

<b>Definition innenstadt-nahversorgungsrelevanter Sortimente</b>		<b>Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente</b>	
<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Aus 47.64.2	Sportartikel (inklusive Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	Aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel		
Aus 47.76.1	Schnittblumen	Aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inklusive Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerblich Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwagen
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

2.1.2 Im Teilbaugebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

2.1.3 In den Teilbaugebieten WA 5 und WA 7 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

2.1.4 Im Teilgebiet MI 1.1 gilt für die Erneuerung, Änderung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbetriebs (vgl. Nr. 1.2.5) eine Grundflächenzahl von 0,8. Diese darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

## 2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO).

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 2,0 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.2 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,0 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.4 In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sind Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge um bis zu 3,0 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.5 Im Teilgebiet WA 1 ist die nördliche Gebäudewand inklusive Absturzsicherung entlang der Mainzer Landstraße auf der vollen Länge des Baufelds mit einer Mindesthöhe von 105,00 m ü. NHN zu errichten.

## 3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

3.1 Im Teilbaugebiet WA 1 wird die abweichende Bauweise a1 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a1 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig. Auf der festgesetzten Baulinie an der Mainzer Landstraße ist auf voller Länge eine geschlossene Gebäudefassade zu errichten.

- 3.2 In den Teilbaugebieten WA 5 und WA 7 wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a2 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von 35 m sind zulässig.
- 3.3 Im Sondergebiet SO „Golf“ wird die abweichende Bauweise a3 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a3 sind die Gebäude an den Grenzen zum SO „Bodenbehandlungsanlage“ und zur privaten Grünfläche pG1 ohne Grenzabstand zu errichten. Eine Gebäudelänge wird nicht festgesetzt.

#### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

- 4.1 Im Teilbaugebiet WA 1 ist das Zurückspringen von der im Plan eingetragenen Baulinie um 1,6 m auf einer Länge von jeweils bis zu 10 m zulässig. Insgesamt sind Rücksprünge bis zu einem Anteil von 20 % der Gebäudelänge zulässig. (§ 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO)

#### **5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

An den Grenzen des Teilbaugebietes WA 5, der privaten Grünfläche pG1 und des SO „Bodenbehandlungsanlage“ zu den Mischgebieten MI 1.1 – MI 3 ist die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 4 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

#### **6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 6.1 In den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### **7 Bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen der geplanten Bodenbehandlungsanlage ist in der Fläche LS 1 ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe der oberen Schirmkante (OSK) gemäß Planeintrag zu errichten.
- 7.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen der geplanten Bodenbehandlungsanlage ist die Fläche LS 2 vollständig zu überdachen. Die Überdachung muss nach Westen an den festgesetzten Lärmschutzwall LS 1 anschließen. Nach Norden und Süden ist die überdachte Fläche mit geschlossenen Wänden vollständig zu schließen. Die Überdachung und die Wände müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB(A) aufweisen. Anstelle der Wände können ganz oder teilweise Gebäude errichtet werden. Die Überdachung muss eine Höhe von mindestens 111,35 m ü. NHN aufweisen.



7.3 Die für den Betrieb der Bodenbehandlungsanlage notwendigen technischen Anlagen zum Brechen und Sieben des Bodenmaterials sind nur innerhalb einer geschlossenen Halle zulässig. Die Außenwände der Halle müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 37 dB(A), das Dach von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

#### 7.4 Passive Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

##### 7.4.1 Schalldämmmaße von Außenbauteilen

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Für Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schalldämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m<sup>3</sup>/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schalldämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche

Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schallschutzanforderungen erforderlich sind.

#### 7.4.2 Grundrissorientierung Verkehrslärm

Durch eine geeignete Grundrissorientierung ist sicher zu stellen, dass jede Wohnung über mindestens einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum verfügt, der nicht ausschließlich Fenster in Richtung der in Abbildung 1 markierten Baulinien bzw. Baugrenzen des Wohngebietes WA 1 und der Mischgebiete MI 1.1 – MI 3 aufweist.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass vor mindestens einem offenbaren Fensterflügel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. geeignete Fensterkonstruktionen, Prallscheiben, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten) Verkehrslärmbeurteilungspegel im allgemeinen Wohngebiet WA 1 von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht und in den Mischgebieten MI 1.1 – MI 3 von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

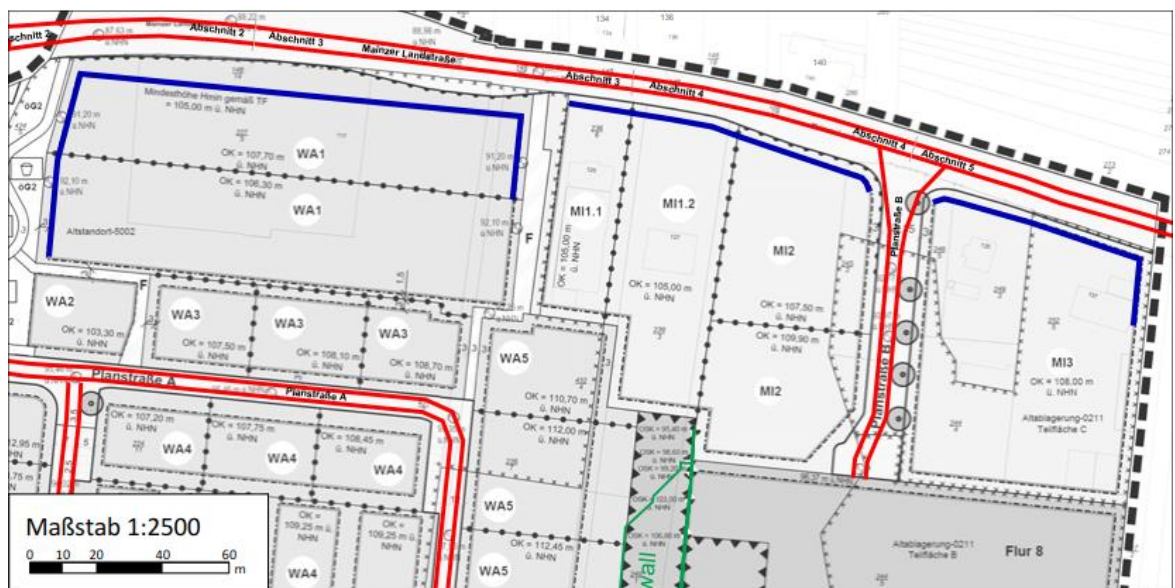


Abbildung 1: Maßgebliche Baulinien und Baugrenzen für die Grundrissorientierung

### 7.5 Passive Schallschutzmaßnahmen Gewerbelärm

#### 7.5.1 Grundrissorientierung Gewerbelärm

In den mit „S 1“ gekennzeichneten Flächen gemäß Planeintrag sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 nicht zulässig.



Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuss
		Crataegus monogyna	Weißdorn
		Frangula alnus	Faulbaum
		Prunus spinosa	Schlehe

Empfehlung Pflanzliste für den Spielbereich:

Baumarten:		Straucharten:	
Acer ginalla	Spitzahorn	Amelanchier spec.	Felsenbirne
Malus spec.	Apfel	Carpinus Betulus	Hainbuche
Prunus spec.	Birne	Salix spec.	Weide
Salix spec.	Weide	Spirea spec.	Spierstrauch
Gräser und Stauden in Sorten			

8.3 Die private Grünfläche pG1 mit der Zweckbestimmung „begrünter Lärmschutzwall“ dient der Anlage eines begrünten Lärmschutzwalles zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Ansaat zu begrünen. Zudem ist auf der Dammkrone eine Baumhecke aus heimischen Arten auszubilden. Die Pflanzung ist wurzelnackt in einem Pflanzraster von 1,0 x 1,0 m durchzuführen, wobei die einzelnen Reihen versetzt anzulegen sind. Die Gehölzpflanzung kann zur fachgerechten Pflege in Abschnitten von ca. 1/3 (max. 30 m Länge) im Zeitraum 01.10. bis 01.03. auf den Stock gesetzt werden. Der zeitliche Turnus beträgt ca. 5 Jahre.

Qualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm

Qualität Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm

Empfehlung Pflanzliste Baumarten		Empfehlung Pflanzliste Straucharten	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuss
		Crataegus monogyna	Weißdorn
		Frangula alnus	Faulbaum
		Prunus spinosa	Schlehe
		Tilia cordata	Winterlinde

8.4 Nicht überbaute Tiefgaragendächer, die nicht als Terrassen oder private Verkehrsflächen genutzt werden, müssen mindestens extensiv begrünt werden. Eine Oberbodenschicht von im Mittel 30 cm Mächtigkeit ist aufzubringen und zu begrünen.

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

9.1 Für die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen und die private Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Beleuchtungen mit einem uv-freien Lichtstromspektrum (z.B. Natriumhochdruckleuchten, warmweiße LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 3.000 Kelvin liegen. Es sind streulichtarme, geschlossene Leuchttypen mit geringer Lockwirkung für Insekten mit konzentrierter Lichtabstrahlung zu verwenden.

## **10 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

### 10.1 Begrünung der Baugrundstücke

10.1.1 Die Grundstücke der Teilbaugebiete WA 3, WA 4 und WA 6 sind zu mindestens 20 % zu begrünen. Die Begrünung erfolgt z. B. durch eine Kombination von Rasenansaat, Hecken- oder Baumpflanzungen gemäß den nachfolgenden Festsetzungen.

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht gemäß DIN 18916 und DIN 18917 auszuführen und gemäß DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

10.1.2 Die zu begrünenden Grundstücksflächen in den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, z. B. durch Einsaat von Gebrauchsrasen (RSM 2.3).

In den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen entlang von Straßen, Wege und Gemeinschaftsstellplätzen sowie an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen geschnittene, geschlossene Hecken mit einer Breite von mindestens 0,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Zugänge. Qualität: wurzelnackt, verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 60-100 cm

#### Empfehlung Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Taxus baccata	Europäische Eibe

10.1.3 Auf den zu begrünenden Grundstücksflächen in den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sind ab einer Grundstücksgröße von 230 m<sup>2</sup> je ein Baum, ab einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> je zwei Bäume gemäß der nachstehenden Art und Qualität zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume müssen vom Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Qualität Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm bzw.

Qualität Wild-/Streuobstbaum: Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm, Kronenansatz mindestens 1,80 m

Empfehlung Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn
Malus spec.	Apfel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus spec.	Birne
Quercus spec.	Eiche
Salix Spec.	Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

10.1.4 Die Grundstücke der Mischgebietes MI 1.1 – MI 3 sind mindestens 20% zu begrünen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung des Gebäudes folgende Vegetationsperiode herzustellen.

Auf den zu begrünenden Grundstücksflächen ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein Baum der nachstehenden Art und Qualität zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume müssen vom Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Qualität Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm bzw.

Qualität Wild-/Streuobstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm, Kronenansatz mindestens 1,80 m

Empfehlung Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus spec.	Birne
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus spec.	Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix Spec.	Weide
Crataegus spec.	Weißdorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus spec.	Apfel	Sorbus domestica	Speierling



Ergänzende Empfehlung Pflanzliste für den Spielbereich;

Amelanchier spec.	Felsenbirne	Salix spec.	Weide
Prunus spec.	Kirsche		

10.2.3 Die zu begrünenden Grundstücksflächen in der Fläche für den Gemeinbedarf sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, z. B. durch Einsaat von Gebrauchsrasen (RSM 2.3).

10.2.4 In der Gemeinbedarfsfläche sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang der Straßen und Wege geschnittene, geschlossene Hecken mit einer Breite von mindestens 0,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Zugänge.

Qualität: wurzelnackt, verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, 60-100 cm Pflanzliste für den Spielbereich

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

10.3 Gestaltung von Stellplätzen

Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-Arbeitsblatt 138) zulässig, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Vorgaben nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

10.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zur einer Neigung von 20% der Hauptgebäude in den Teilbaugebieten WA 1, WA 5, WA 7, MI 1.1 – MI 3 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie das Dach der Halle der Bodenbehandlungsanlage, die Überdachung der Fläche LS 2, das Dach des Büro- und Sozialgebäudes der Bodenbehandlungsanlage sowie das Dach des Golfklubs/Greenkeeperhalle sind extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

10.5 Straßenbäume

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind insgesamt sechs Straßenbäume zu pflanzen. Der Standort der Straßenbäume kann gegenüber der Verortung in der Planzeichnung um bis zu 5 m verschoben werden. Die Straßenbäume in der Planstraße B sind straßenparallel als Reihe zu pflanzen. Die dargestellte Lage ist nicht bindend. Dabei ist folgende Pflanzliste zu berücksichtigen:

Qualität Bäume: Hochstamm, Alleebaum, Kronenansatz mindestens 2,20 m Stammumfang mindestens 14-16 cm



Empfehlung Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus sepc.	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crategus spec.	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus spec.	Birne
Quercus spec.	Eiche
Salix Spec.	Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

## 11 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 11.1 In den Teilbaugebieten WA 3 bis WA 7 sind Wohngebäude erst zulässig, wenn im Teilgebiet WA 1 die Bebauung in der 1. Baureihe an der Mainzer Landstraße mit der festgesetzten Mindesthöhe und der vollständigen nach den Baugrenzen zulässigen Gebäudelänge als Rohbau im Sinne von § 78 Abs. 3 LBauO RLP (Fertigstellung Rohbau) errichtet ist. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn die Fertigstellung der Bebauung gemäß Satz 1 bis zur jeweiligen Aufnahme der Nutzung in den Teilbaugebieten WA 3 bis WA 7 sichergestellt ist.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

#### 1.1 Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

##### 1.1.1 Dachform / Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- a) Flachdach, flachgeneigtes Dach,
- b) Satteldach,
- c) Pultdach,
- d) Walmdach,
- e) Zeltdach.

##### 1.1.2 Dacheindeckungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Dacheindeckungen in den Farbtönen dunkelrot, anthrazit und dunkelgrau zulässig entsprechend RAL 3000-3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026, RAL 9004. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Stark reflektierende Materialien wie z. B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie sind von den Festsetzungen über die Dacheindeckung ausgenommen.

Gründächer sind zulässig.

#### 1.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

##### 1.2.1 Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.

##### 1.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme von Hecken- oder Strauchpflanzungen, bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

1.4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.4.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

1.4.2 Skybeamer, Billboards (Plakatwände / Werbeplakate) oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie als selbstleuchtende Werbung sind nicht zulässig.

1.5 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

In den Teilbaugebieten WA 1, WA 5 und WA 7 sowie MI 1.1-MI 3 sind je Wohnung auf dem Baugrundstück oder auf dem Baugrundstück zugeordneten Flächen 1,0 Stellplätze nachzuweisen.

In den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sind je Reihenhaus sowie freistehendem Einfamilienhaus auf dem Baugrundstück oder auf dem Baugrundstück zugeordneten Flächen 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

### III WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 58 (2) Landeswassergesetz (LWG RLP)

#### 1 Umgang mit anfallenden, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Die Entwässerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers wird wie folgt geregelt.

1.1 Im Teilgebiet WA 1 ist das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die zulässige Abflussmenge in den Regenwasserkanal (Drosselabfluss) beträgt je volle 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0,022 l/s.

1.2 In den Teilbaugebieten MI 2 und MI 3 ist das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und zu versickern. Ein Notüberlauf ist an die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Planstraße B) anzuschließen. Die zulässige Abflussmenge in den neuen Mischwasserkanal in der Planstraße B (Drosselabfluss) beträgt je volle 100 m<sup>2</sup> Quadratmeter Grundstücksfläche 0,0075 l/s.

Eine Versickerung in den Auffüllungen ist aus vorsorgendem Grundwasserschutz derzeit nicht zulässig. Da sich das Teilbaugebiet MI 3 im Bereich der Altablagerung -0211 („Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“) befindet, sind im Rahmen der Sanierung der Fläche als Voraussetzung für die zukünftig geplante Versickerung die belasteten Auffüllungen auszuheben und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen.

1.3 In den Teilbaugebieten MI 1.1 und MI 1.2 ist das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten. Ein Notüberlauf ist an die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Mainzer Landstraße) anzuschließen. Die zulässige Abflussmenge in den Mischwasserkanal in der Mainzer Landstraße (Drosselabfluss) beträgt je volle 100 m<sup>2</sup> Quadratmeter Grundstücksfläche 0,051 l/s. Die Vorgabe zur Rückhaltung und Versickerung gilt nicht im Fall von Erneuerungen, Änderungen oder Erweiterungen des vorhandenen Gewerbetriebs im Teilbaugebiet MI 1.1 (vgl. Nr. 1.2.5).

## IV KENNZEICHNUNGEN

### 1 Altlasten

#### 1.1 Altstandort „Ehemaliges Betriebsgelände Fa. Dyckerhoff Mainzer Landstraße“, REGNUM 339 00 009 – 5002 / 000 – 00 sowie unmittelbar umgebende Flächen

Für die im Plan als Altstandort gekennzeichneten Flächen ist gemäß Schreiben der SGD Süd vom 12.03.2020 eine bodenschutzrechtliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen. Als Sanierungsmaßnahme sind Dekontaminationsmaßnahmen in Form von bereichsweisem Bodenaushub mit anschließender Freimessung vorgesehen.

Eine künftig vorgesehene gezielte Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über unbelastete Böden erfolgen.

#### 1.2 Sicherungsmaßnahme im Bereich Bodenbehandlungsanlage – Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“ – REGNUM 339 00 009 – 0211 / 000 – 00

Für die im Plan als Altablagerung gekennzeichneten Flächen ist gemäß Schreiben der SGD Süd vom 08.08.2019 in den Teilbereichen A und B als Sanierungsmaßnahme eine Sicherungsmaßnahme durchzuführen. Als Sicherungsmaßnahme ist die ohnehin geplante, vollständige Bodenversiegelung im Zuge der Errichtung der Bodenbehandlungsanlage vorgesehen.

Zum Schutz des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist die Flächenversiegelung wasserundurchlässig durchzuführen, sodass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fläche nicht möglich ist.

Für den Teilbereich C sind gemäß Schreiben der SGD Süd vom 08.08.2019 und vom 18.10.2022 nach gegenwärtigem Kenntnisstand ebenfalls Gefährdungen für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch zu erwarten. Aufgrund der festgestellten Belastungen besteht zunächst weiterer Erkundungsbedarf mit voraussichtlich anschließendem Sanierungsbedarf. Als Sicherungsmaßnahme für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist die Beseitigung der belasteten Auffüllungen vorgesehen. Als Sicherungsmaßnahme für den Wirkungspfad Boden Mensch kommt – soweit dann noch erforderlich – die geplante Anhebung bzw. Überdeckung des Geländes in Betracht.

### 2 Potenzielle Radonbelastung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (Radonvorsorgegebietsklasse II).

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Entscheidung der Bauplaner und Bauherren sein, ob das Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist bzw. gegebenenfalls bauliche Vorsorgemaßnahmen erforderlich sind.

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen<sup>2</sup>:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke  $\geq$  20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
- Hinterfüllung von erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 7 sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sind aufgrund der durch die Geländemodellierung erforderlichen Auffüllungen durch gereinigte Böden voraussichtlich keine weiteren Maßnahmen zur Bodensanierung hinsichtlich der Radonbelastung erforderlich, da durch das erfolgte Bodenmanagement bereits ein hinreichender Schutz erreicht ist.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

In den Teilbaugebieten MI 2 und MI 3 wurde eine Radonbelastung der Stufe I festgestellt. Dadurch ergeben sich für diese Teilbaugebiete folgende Kombinationen an Präventivmaßnahmen in diesem Bereich empfohlen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke  $\geq$  18 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen. Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdumlagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem

---

<sup>2</sup> GeoConsult Rein (30.11.2018): Radonbelastung in der Bodenluft – Ehemaliges Dyckerhoffgelände, Budenheim. Oppenheim.



## V HINWEISE

### 1 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und dergleichen) können während der allgemeinen Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Budenheim, Bauamt, Zimmer 5 und 6, Berliner Straße 3, 55257 Budenheim eingesehen werden.

### 2 Planfestgestellte Deponie

Die im Plan festgesetzte Waldfläche und Fläche zur Herstellung einer Böschung für den am südlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg liegt im Bereich der planfestgestellten Deponie Budenheim.

In diesem Bereich ist eine Böschung in Form einer Erdüberdeckung des vorhandenen Geländes zur Herstellung des geplanten Wirtschaftswegs / Fuß- und Radwegs geplant. Bodeneingriffe in die vorhandene renaturierte Deponie sind nicht vorgesehen.

### 3 Bodenverunreinigungen

Aufgrund der gewerblich / industriellen Vornutzung sind im gesamten Plangebiet weitere Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend ein Fachgutachter hinzuzuziehen sowie die Obere Bodenschutzbehörde gemäß Landesbodenschutzgesetz zu benachrichtigen.

Die weitere Vorgehensweise ist mit der oben genannten Behörde abzustimmen.

### 4 Kampfmittel

Der Bereich ist kampfmittelrelevant. Daher sind vor großen Bodenarbeiten entsprechende Untersuchungen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder von einer privaten Fachfirma durchzuführen.

### 5 Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (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.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.



3. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere 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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

## 6 Artenschutz

### 6.1 V0 - Umweltbaubegleitung (vorbereitend und baubegleitend)

Eine Umweltbaubegleitung begleitet die Baufeldfreimachung.

### 6.2 V1 - Baufeldfreimachung (vorbereitend)

Im Zeitraum vor der Eiablage von Mitte März bis Mitte Juni vor Baubeginn sind die Mauereidechsen in die CEF-Fläche (vgl. Maßnahme 1 ACEF) zu vergrämen. Zur Unterstützung wird empfohlen flankierend durch die Umweltbaubegleitung (UBB) adulte Individuen mittels Schlingenfang im Baufeld zu fangen und in der CEF-Fläche auszusetzen.

### 6.3 V2.1 – Baufeldfreimachung (gegebenenfalls baubegleitend)

Die Räumung des Baufeldes (Abschieben des Oberbodens) und Rodungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum außerhalb der Brutzeit zulässig (Oktober bis 28./29. Februar).

In ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, unter anderem Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

### 6.4 V2.2 – Baufeldfreimachung (gegebenenfalls baubegleitend)

Sollten Höhlenbäume nachgewiesen werden, sind vor der Fällung derselben bzw. von Einzelbäumen mit quartierbietenden Strukturen artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch einen Fachgutachter auszuschließen. Ggf. wird eine Rettungsumsiedlung oder ein zeitliches Aufschieben der Fällung notwendig.

Wegfallende Quartier-Nistpotenziale sind zu bilanzieren und es ist eine Ersatzmaßnahme für den Verlust durchzuführen (siehe Ersatzmaßnahme E1).

### 6.5 V3 – Vorbereitende Baufeldfreimachung (baubegleitend)

Der vorhandene angrenzende Gehölzbestand an den Eingriffsbereich ist zu schonen, um gegebenenfalls wiederkehrend genutzte Vogelnistplätze weitgehend zu erhalten.

### 6.6 ACEF 1 – Ersatzlebensräume (im Vorfeld der Baufeldfreimachung)

Anlage und Entwicklung von funktionalen Ersatzlebensräumen (hier südexponierte Gabionenwand am Südrand des Gebietes). Der Ersatzlebensraum muss eine Fläche von

mindestens 500 qm aufweisen. Die Gabionenwand muss eine Länge von mindestens 20 m aufweisen.

#### 6.7 E1 – Installation von Nisthilfen (nur wenn Höhlenbäume gefällt werden)

Bei Fällung von Höhlenbäumen sind für jeden wegfallenden Höhlenbaum im funktionalen Umfeld innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ersatznisthilfen aufzuhängen und dauerhaft zu sichern. Die Art, Anzahl sowie Standorte der Ersatznisthilfen werden durch einen Fachgutachter (Biologe/in oder vergleichbar) festgelegt und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

### 7 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

### 8 Waldabstand

Unmittelbar südlich der Teilbaugebiete WA 5 bis WA 7 schließt eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes an. Zur Vermeidung von Gefahren durch Baumwurf wird dort ein gestufter Waldrand ausgebildet. Dieser ist kontinuierlich einer professionellen Begutachtung und Pflege zu unterziehen. Unter den genannten Voraussetzungen besteht aus Sicht des Forstamt Rheinhessen kein Grund einen Waldabstand festzulegen.