

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ in Alzey

## Vorhabenträger:

Fa. Wilhelm Faber GmbH  
Albiger Str. 4  
55232 Alzey

## PLANTEIL I-2: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### RECHTSGRUNDLAGEN

- **BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **BauNVO** Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **PlanzV 90** Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **LBauO** Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- **BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- **LNatSchG** Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20), zuletzt geändert am 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106)
- **UVPG** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
- **BImSchG** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
- **WHG** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **LWG** Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. S. 402; BS 75-50)
- **LStrG** Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- **BBodSchG** Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **DSchG** Denkmalschutzgesetz vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S.333)
- **GemO** Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)
- **LNRG** Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. 2003, S. 209)

# **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. §§ 1 – 23 BauNVO)**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

### **1.1.1 Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### **1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen i. S. v. § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

### **1.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen i. S. v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 BauNVO) sind Höchstwerte.

### **1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 25 v. H. überschritten werden.

### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH), gemessen an der Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der Dachhaut über dem Bezugspunkt, beträgt 7,00 m.

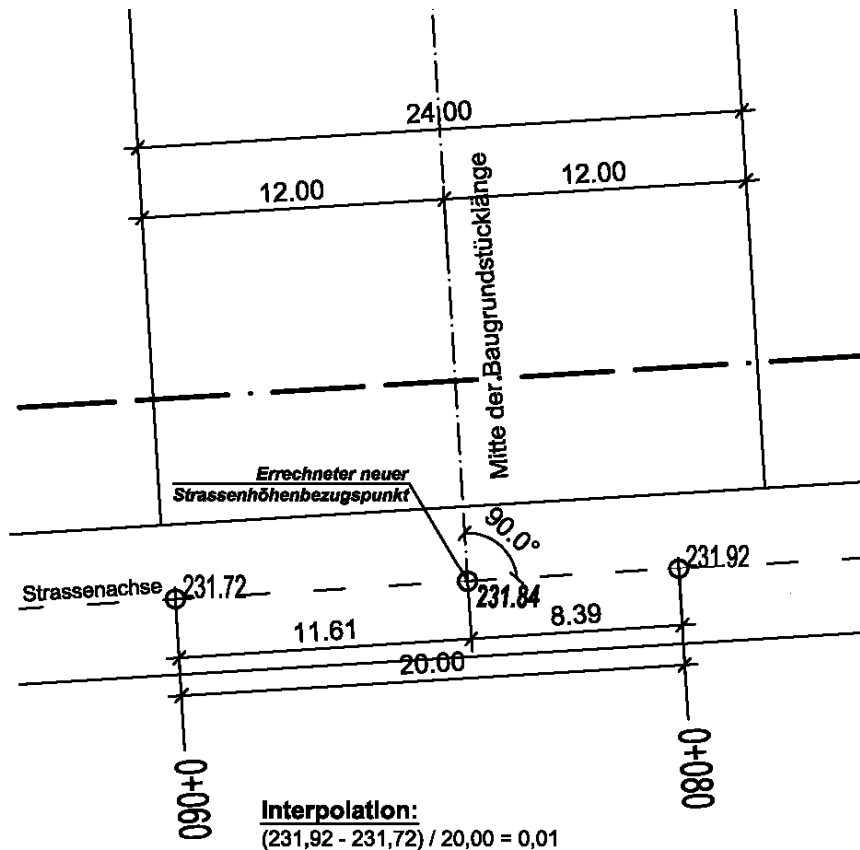
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH), gemessen am obersten Punkt des Firstes über dem Bezugspunkt, beträgt 10,00 m. Allerdings darf diese maximale Firsthöhe nicht mehr als 242,00 m über NN betragen.

Bezugspunkt ist jeweils der Punkt auf der Straßenachse (Oberkante Belag Fahrbahnmitte) der das Grundstück erschließenden anbaufähigen Verkehrsfläche, welcher von einer Senkrechten geschnitten wird, die von der Mitte der gesamten Länge des Baugrundstückes entlang seiner Grenze zur Straßenbegrenzungslinie aus zu dieser Straßenachse verläuft.

Die jeweiligen maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind (an dem jeweils derart in der Straßenachse ermittelten Punkt) durch Interpolation zwischen den beiden nächst gelegenen im Plan angegebenen Höhenpunkten zu ermitteln. Dessen Höhe ist den in der Nutzungsschablone angegebenen Trauf- bzw. Firshöhen zuzuschlagen (siehe Systemskizze).

Bei den Grundstücken am Ende der Wendehämmer gilt unmittelbar der am Straßenrand des Wendehammers jeweils festgesetzte Bezugspunkt (ohne Interpolation mit einem weiteren Punkt).

### 1.2.3 Systemskizze zur Ermittlung des Höhenbezugspunktes:



**Interpolation:**

$$(231,92 - 231,72) / 20,00 = 0,01$$

$$(0,01 \times 11,61) + 231,72 = 231,84 \text{ Strassenhöhenbezugspunkt}$$

**max. Traufhöhe (TH):**

$$231,84 + 7,00 = 238,84$$

**max. Firsthöhe (FH):**

$$231,84 + 10,00 = 241,84$$

### 1.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im WA 1 als Einzel- und Doppelhäuser und im WA 2 als Einzelhäuser zulässig sind.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel oder senkrecht zur Straßenflucht auszuführen.

### 1.4 Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgelegt:

- Grundstücksgröße für Einzelhaus mind. 500 qm
- Grundstücksgröße für Doppelhaushälfte mind. 300 qm

### **1.5 Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche haben Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

### **1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

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

### **1.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

#### **1.8.1 Zisternen**

Zur Begrenzung der Abflussmenge ist das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Grundstücksflächen in einer 2-stufigen Zisterne (Retentionszisterne) mit gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal zu sammeln und nach Möglichkeit als Brauchwasser zu verwenden.

Die Dimensionierung der 2-stufigen Zisterne bzw. Retentionszisterne richtet sich nach den angeschlossenen befestigten Flächen. Die Größe des Retentionsvolumens (1. Stufe) muss für ein 20-jährliches Regenereignis dimensioniert werden. Der Grundspeicher (2. Stufe) muss entsprechend für die Brauchwassernutzung dimensioniert werden.

Der Drosselabfluss der Retentionszisterne bemisst sich über die gesamte Grundstücksfläche und wird auf 15 l/(s x ha) beschränkt.

#### **1.8.2 Außengebietsentwässerung**

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes ist in den 5,00 m breiten Pflanzstreifen ein Erdwall mit einer Höhe von 50 cm anzuschütten, um Schäden an Grundstücken und Gebäuden bei Starkregenereignissen zu verhindern.

Dieser Wall ist von den Grundstückseigentümern zu dulden und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Fläche ÖG 1 im Norden des Plangebietes dient als Ausgleichsfläche.

In der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 entlang der Robert-Koch-Straße ist ein Kinderspielplatz zulässig.

Auf die weitergehenden Festsetzungen unter Punkt 1.11 ff. wird verwiesen.

### **1.10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Da die Auffüllung die statischen Anforderungen an eine fachgerechte Gründung für die Errichtung von Wohngebäuden zu erfüllen hat, ist eine Verfüllung des ehemaligen Steinbruchs nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die ursprüngliche Geländetopographie ist weitgehend wieder herzustellen.

- Die zur Verfüllung geeigneten Massen müssen den Zuordnungskategorien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln) (siehe Anlagen zur Begründung) entsprechen.
- Die Verfüllung ist nach den Regeln der Technik durchzuführen und von einem unabhängigen Institut zu überwachen.
- Der eingelagerte Boden muss bis zur Gründungsebene entsprechend den bautechnischen Anforderungen verdichtet eingebaut werden.
- Die Verfüllmassen sind mit einem erschütterungs- und vibrationsfreien Verfahren lagenweise zu verdichten.
- Hinsichtlich der zulässigen Belastung des einzulagernden Bodens sind die Anforderungen für den Fall Z 0\* des Alex Infoblatts 25 (siehe Anlagen zur Begründung) einzuhalten.
- Für die obersten 2 m der geplanten Auffüllung gelten die Anforderungen des Infoblatts 24 (siehe Anlagen zur Begründung) und hier der Fall DB 0.
- Bei der Verwertung von mineralischen Recyclingbaustoffen im Bereich der Bauwerkerrichtung (Gebäude, Straßen, Leitungen, etc.) gelten die Anforderungen des Alex Infoblatts 26 (siehe Anlagen zur Begründung).
- Der An- und Abtransport hat über landwirtschaftliche Wege, die sich nördlich der Ortslage Alzey befinden, zu erfolgen.

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

### **1.11.1 Vorgezogene CEF Maßnahmen im Geltungsbereich B (ca. 1500 qm als Ersatzhabitat für Zauneidechsen)**

Vor Beginn der Rodungs- und Verfüllungsarbeiten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB)

- ist auf ca. 1.500 qm ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen mit folgenden Maßnahmen herzustellen und dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten:
  - Verzicht auf eine ackerbauliche Bewirtschaftung,
  - Anlage einer Sandfläche (zur Eiablage und auch als Sonnenplatz),
  - Anlegen eines ca. 1 m hohen Sandwalls in Ost-West-Richtung aus grabfähigem Sand;
  - Abdeckung bzw. Durchmischung der Oberseite des Sandwalls in Teilbereichen mit Reisig, Totholz und Stroh,
  - lückige Bepflanzung mit standorttypischen Pflanzen (z.B. Königskerzen)
  - Verhinderung großflächiger Verbuschung,
  - Errichtung von Totholzhaufen (als Sonnenplätze) oder Steinaufbauten (Steinhaufen), beides ca. 1 m hoch und 2-3 m breit,
- sind die im Geltungsbereich A vorhandenen Zauneidechsen in die externe Ausgleichsfläche (ca. 1.500qm große Teilfläche von Geltungsbereich B) umzusiedeln.

Die entsprechenden Flächen sind rechtzeitig vor der Umsiedlung herzustellen. Ihre Funktionsfähigkeit als geeignetes Habitat für Zauneidechsen muss zu diesem Zeitpunkt gegeben sein, was durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt sein muss.

Der Erfolg der Umsiedlung der geschützten Zauneidechse ist durch ein mehrjähriges Monitoring im Turnus von drei Jahren nachzuweisen und der UNB zur Kenntnis zu bringen.

Die Flächen sind nach der Herrichtung regelmäßig (als einschürige Mahd im Herbst) zu mähen, wobei Teilbereiche unberührt bleiben müssen, um Altgrasfluren zu fördern.

Die wilden Austriebe von Gehölzen sind in jedem Jahr zurückzuschneiden. Dabei ist ein zu akkurater und gleichmäßiger Rückschnitt zu vermeiden. Die Offenflächen müssen in jedem Jahr teilflächig nachgemäht bzw. beweidet werden, und die Steinwälle müssen zumindest teilweise vom Aufwuchs befreit werden, um die Besonnung zu ermöglichen.

#### 1.11.2 Vorgezogene CEF Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C (ca. 5000 qm als Ersatzhabitat für Vögel)

Vor Beginn der Rodungs- und Verfüllungsarbeiten sind auf einer mind. 5.000 qm großen Fläche linienhafte Feldgehölzstreifen mit einer Mindestbreite von 10 m, zusammengesetzt aus ca. 90 % Sträuchern und ca. 10 % Bäumen I. und II. Ordnung zu pflanzen (s. Pflanzenliste). Die Ränder der Pflanzungen sind unregelmäßig (mäandrierend) anzulegen.

#### 1.11.3 Sonstige Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C (als Kompensation für den Eingriff durch die Entwicklung des Wohngebietes)

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind

- auf einer weiteren mind. 3.000 qm großen Fläche linienhafte Feldgehölzstreifen mit einer Mindestbreite von 10 m, zusammengesetzt aus ca. 90 % Sträuchern und ca. 10 % Bäumen I. und II. Ordnung zu pflanzen (s. Pflanzenliste). Die Ränder der Pflanzungen sind unregelmäßig (mäandrierend) anzulegen.
- auf den dann noch in den Geltungsbereichen B und C verbleibenden Flächen (ca. 1,8 ha) unterschiedliche Sukzessionsbereiche zu schaffen: 40% der Fläche sind jährlich einmal zu mähen, 30% sind alle 2 Jahre und 30% der Fläche sind alle 3- 5 Jahre zu mähen (jeweils mit Abräumen des Schnittguts).

Zur Schonung der Wirbellosen-Fauna muss die Mahd in schmalen (ca. 15 m breiten) Streifen von einer Seite der Fläche zu einer anderen erfolgen, um so den Tieren die Flucht bzw. die rasche Wiederbesiedlung des Standortes zu ermöglichen.

Auf der gesamten Fläche der Geltungsbereiche B und C ist vollständig und zeitlich unbegrenzt auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) zu verzichten.

#### 1.11.4 Sonstige Maßnahmen im Geltungsbereich A

Rodungsarbeiten dürfen nur nach erfolgter Umsiedlung der Zauneidechsen und außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden.

#### 1.11.5 Sonstige Maßnahmen außerhalb der Gemarkung Alzey zum Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Gemarkung Alzey, die gemäß dem Bescheid der SGD Süd vom 18.04.2013 (Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG) für die Beseitigung der gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG besonders geschützten Lösswand zur Bedingung gemacht wurden (siehe Hinweise Punkt 3.1), sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch eine vertragliche Vereinbarung im Durchführungsvertrag verbindlich zu regeln und dinglich zu sichern.

### 1.11.6 Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 1

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 wird die Umwandlung von Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland festgesetzt.

Sofern eine (grundsätzlich anzustrebende) Begrünung durch Auflegen von geeignetem samenhaltigem Schnittgut von Extensivwiesen der näheren Umgebung nicht möglich ist, ist die Fläche mit einer speziellen, auf den Standort bzw. die HpnV abgestimmten Saatgut-Mischung autochthonen Materials fachgerecht anzusäen.

Die Fläche ist zunächst 5 Jahre zur Aushagerung zweimal jährlich zu mähen (erste Mahd in der zweiten Junihälfte, zweite ab der zweiten Augushälfte).

Anschließend Mahd der Wiese einmal jährlich Mitte Juli.

Ein Biozid- oder Düngereinsatz ist nicht zulässig.

Die Fläche ist zusätzlich mit 4 Laub- oder Obstbäumen aus der Pflanzenliste in der dort angegebenen Mindestqualität zu überstellen.

### 1.11.7 Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 2

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 dürfen keine Pflanzen mit für Kinder giftigen Bestandteilen verwendet werden.

Mindestens 30% der Fläche sind mit heimischen Strauchgehölzen zu bepflanzen. Auf der Fläche sind zudem mindestens 5 Laubbäume I. oder II. Ordnung aus der Pflanzenliste zu pflanzen.

Die sonstigen Flächen sind als "Spielrasen" (Mischung RSM 2.3; ausschließlich Gräser, ohne Kräuter-Beimischung) anzulegen und dauerhaft zu pflügen.

## 1.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 1.12.1 Anpflanzungen in den Randbereichen des Geltungsbereiches

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Flächen in den Randzonen des Bebauungsgebietes ist eine flächendeckende Gehölzfläche aus Sträuchern anzulegen. Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzenliste (s. Ziffer 2.3) zu verwenden. Die Pflanzung am Nord- und Ostrand ist im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m anzulegen und ein Anteil von 15% an Bäumen II. Ordnung einzuhalten.

#### Pflanzqualitäten:

Bäume II. Ordnung: Heister, 2-mal verpflanzt, 200-250 cm hoch

Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm

Sträucher: 2-mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Es sind die nachbarrechtlichen Mindestabstände zu angrenzenden Wegen zu beachten.

Außerdem sind vor der Anlage der Pflanzungen die Vorgaben der Ziffer 1.8.2 (Erdwall) der textlichen Festsetzungen zu erfüllen.

### 1.12.2 Anpflanzungen in den Vorgartenzonen

Die im Bebauungsplan festgelegten Baumstandorte in den Vorgartenräumen sind von der Anzahl her verbindlich einzuhalten. Ihre Lage ist jedoch variabel und kann den Bedürfnissen der individuellen Eingangs- und Einfahrtsgestaltung angepasst werden, wobei

- höchstens 3 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf,
- ein Abstand von mindestens 5 Metern zwischen den Bäumen eingehalten sowie
- ein Abstand von 2,0 m zur Straßengrenze eingehalten werden muss.

Bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten im Eingangs- und Zufahrtbereich kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. Zu pflanzen sind Bäume I. oder II. Ordnung aus der Pflanzliste in Ziffer 1.10.3.

Pflanzqualitäten der Vorgartenbäume I. oder II. Ordnung:

- Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

### 1.12.3 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen im öffentlichen und privaten Raum

#### a) Bäume

| Bäume I. Ordnung                 | Bäume II. Ordnung                   |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Acer platanoides - Spitzahorn    | Acer campestre - Feldahorn          |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn  | Carpinus betulus - Hainbuche        |
| Fraxinus excelsior - Esche       | Malus sylvestris - Wildapfel        |
| Juglans regia - Walnuss          | Mespilus germanica - Mispel         |
| Quercus robur - Stieleiche       | Morus nigra –Schwarzer Maulbeerbaum |
| Tilia cordata - Winterlinde      | Prunus avium - Vogelkirsche         |
| Tilia platyphyllos - Sommerlinde | Pyrus pyraaster - Wildbirne         |
| Ulmus carpiniifolia - Feldulme   | Sorbus aria - Mehlbeere             |
|                                  | Sorbus domestica - Speierling       |
|                                  | Sorbus torminalis - Elsbeere        |

#### b) Landschaftssträucher

|  |  |
|--|--|
| Berberis vulgaris - Berberitze             | Rhamnus cathartica - Kreuzdorn         |
| Cornus sanguinea - Roter Hartriegel        | Rhamnus frangula - Faulbaum            |
| Corylus avellana - Waldhasel               | Rosa arvensis - Feldrose               |
| Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn    | Rosa canina - Hundsröse                |
| Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn | Rosa rubiginosa - Weinrose             |
| Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen        | Rosa pimpinellifolia - Bibernelle      |
| Ligustrum vulgare - Rainweide              | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder    |
| Lonicera xylosteum - Heckenkirsche         | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| Prunus mahaleb – Weichselkirsche           |  |

#### c) Obstbäume

- Äpfel (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder'):  
Bohnapfel, Gewürzluiken, Brettacher, Hauxapfel, Roter Boskoop, Schafsnase, Winterrambour, Rote Sternrenette
- Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')  
Alexander Lucas, Bosc's Flaschenbirne, Pastorenbirne, Weiler'sche Mostbirne, Gute Graue, Gute Luise, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne
- Pflaumen: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)  
Hauszwetsche, Graf Althans, Ortenauer, Zimmers Frühzwetsche, Lützelsachser Frühzwetsche, Bühler Frühzwetsche
- Kirschen: (auf Vogelkirschensämling)  
Geisepitter, Unterländer, Hausmüllers Mitteldicke, Große Prinzess-Kirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Büttners rote Knorpelkirsche
- Mirabellen, Renekloden: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)  
Nancymirabelle, Große Grüne Reneklode, Reneklode aus Oullins oder vergleichbare Regionalsorten.



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

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2-mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.
- Kletterpflanzen: 3 Triebe, mit Topfballen, 40-60 cm hoch.

### **1.13 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

Bei Verlust ist der Bestand - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

### **1.14 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die am Hang oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen und zu dulden. Stützmauern an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind bis max. 1,50 m Höhe oberhalb bzw. unterhalb der Straße zulässig.

### **1.15 Bedingte Zulässigkeit der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Eine Verfüllung ist erst zulässig, wenn

- das Abfangen und das Umsiedeln der Zauneidechsen gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes bzw. des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt ist,
- im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Stilllegungsverfahrens der Schießsportanlage festgestellte Umweltbelastungen saniert sind und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Eine Bebauung des allgemeinen Wohngebietes ist erst zulässig, wenn

- die vorstehenden Bedingungen erfüllt sind und
- die Verfüllung des ehemaligen Steinbruchs fachgerecht abgeschlossen ist.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

### **2.1 Gestaltung der Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Es sind alle Dachformen zulässig.

Reflektierende Dacheindeckungen (mit Ausnahme von Solar – und Photovoltaik-Kollektoren) sind unzulässig.

Solar- und Photovoltaik-Kollektoren, sowie andere Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Bei Flachdächern dürfen die Kollektoren eine Höhe von 1,50 m über die Dachhaut nicht überschreiten.

### **2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländeanpassungen**

Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück darf der Unterschied zum natürlichen Geländeverlauf nicht mehr als 1,50 m betragen.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen des B-Plan Nr. 19b "Am Kalkofen" in Alzey - Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten des §:30 Abs. 2 BNatSchG**

Da im Rahmen des B-Planes Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ eine nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gesetzlich geschützte Lösswand durch Verfüllung beseitigt werden soll, wurde mit Schreiben vom 03.04.2013 (siehe Anlage zur Begründung) ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gestellt.

Von der SGD Süd wurde mit Bescheid vom 18.04.2013 (siehe Anlage zur Begründung) eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG für die Beseitigung der gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG besonders geschützten Lösswand erteilt, da die im Steinbruch wegfallende Lösswand durch die Wiederherstellung einer in der Sandgrube Monsheim vorhandenen Lösswand ersetzt und durch eine dauerhafte Pflege in einem möglichst hochwertigen Zustand erhalten werden kann.

Die für die durchzuführende Ersatzmaßnahme festgelegte Fläche liegt in der stillgelegten Sandgrube Monsheim. Dort soll eine abbaubedingt entstandene Terrasse von Gehölzen befreit werden, um die anstehende Lösswand wieder zu besonnen. Ziel dieser Maßnahme ist die Wiederherstellung der ökologischen Funktion einer offenen Lösswand.

Die Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erging unter folgenden Auflagen:

- Als Erstmaßnahme ist die Abbauterrasse vom Gehölzaufwuchs zu befreien. Aufgrund der Lage und schwierigen Zuwegung sind die Arbeiten nur händisch durchzuführen. Das Schnittgut ist abzutransportieren und sachgerecht zu entsorgen.
- Die Erstmaßnahme ist zwischen Oktober 2013 und Februar 2014 durchzuführen, bevorzugt im Oktober/November 2013.
- Der Oberen Naturschutzbehörde ist eine fachkundige Person zu benennen, welche die Maßnahme koordiniert und eine fachlich korrekte Umsetzung gewährleistet.

- Die Obere Naturschutzbehörde ist nach Abschluss der Erstmaßnahme sofort zu informieren. In einer kurzen Dokumentation (Text und Foto) ist die durchgeführte Maßnahme zu erläutern und diese Dokumentation der ONB zu überlassen.
- Bedarfsweise sind in den Folgejahren die im Zuge der Sukzession wachsenden Gehölze zu entnehmen, abzutransportieren und die Lösswand dadurch offenzuhalten (Folgemeaßnahme). Die Obere Naturschutzbehörde ist über die Folgemeaßnahmen zu informieren.

### **3.2 Bodendenkmale**

Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.

Fundmeldungen sind telefonisch an das Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung weiterzuleiten.

### **3.3 Drainagen**

Falls für die Bebauung Drainagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Das anfallende Drainagewasser darf nicht in die angeschlossene Zisterne oder in den Kanal eingeleitet werden. Alternativ sind wasserdichte Keller vorzusehen.

### **3.4 Schutz des Mutterbodens**

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

### **3.5 Nachbarrechtsgesetz**

Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke ist das Nachbarrechtsgesetz von Rheinland – Pfalz zu beachten.

### **3.6 Lagerung von wassergefährdende Stoffe**

Falls wassergefährdende Stoffe (Heizöl, Dieseldieselkraftstoff, Benzin usw.) gelagert werden sollen, ist dies der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Alzey-Worms anzuzeigen.

### **3.7 Nutzung von Brauchwasser**

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung im Haushalt vorgesehen ist, sind folgende Punkte zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift / Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor der Erstellung und der Inbetriebnahme der EWG Alzey anzuzeigen.

### **3.8 Grundwasser**

Die Grundwasserverhältnisse sind durch geeignete Maßnahmen zu erkunden.

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### **3.9 Wasserdruck**

Im nördlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann durch die topografische Höhenlage der anstehende Druck in Teilbereichen nicht ausreichend sein (im Minimum ca. 2,50 bar).

Bauwilligen, denen dieser Druck zu gering ist, wird empfohlen, eine hausinterne Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988 Teil 5 zu installieren.

### **3.10 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

### **3.11 Baugrunduntersuchungen**

Bauwilligen wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gem. DIN 1054 zu beachten.

### **3.12 Allgemeine Hinweise**

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind im Beuth-Verlag GmbH (Berlin) erschienen und können dort bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Stadtverwaltung Alzey, Abteilung Bauen und Umwelt, eingesehen werden.

### **3.13 Anlagen zur Begründung:**

- *Schreiben vom 03.04.2013 - Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG*
- *Bescheid vom 18.04.2013 - Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG*
- *LAGA M 20 - Vollzugsgrundlage für Abfall- und Bodenschutzbehörden in Rheinland-Pfalz - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – Teil I-III*
- *Alex Infoblatt 24 - Bodenschutz und Abfallwirtschaft - Anforderungen des § 12 BBodSchV an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (DB)*
- *Alex Infoblatt 25 - Bodenschutz und Abfallwirtschaft - Anforderungen an das Verfüllmaterial unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht bei bodenähnlichen Anwendungen*
- *Alex Infoblatt 26 - Bodenschutz und Abfallwirtschaft - Anforderungen an die Verwertung von Boden und Bauschutt bei technischen Bauwerken.*