



Bebauungsplan Nr. 21d „Wartberg-Terrassen“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- **BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- **BauNVO** Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **PlanzV 90** Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **LBauO** Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.05.2009 (GVBl. S. 201)
- **BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- **LNatSchG** Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20)
- **UVPG** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757,2797), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2819)
- **BImSchG** Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- **WHG** Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245)
- **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 das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- **LStrG** Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155)
- **BBodSchG** Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- **DSchG** Denkmalschutzgesetz vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301)
- **GemO** Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. 2001, S.29)
- **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)

Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

1.1.3 Zulässigkeit bzw. 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 Nutzungen i. S. v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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 50 v. H. überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

(1) Traufhöhe:

Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut bezogen auf das "Niveau 0,0", gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

(2) Höhenlage Erdgeschoss/Sockelhöhe:

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf max. 1,0 m über dem „Niveau 0,0“ liegen, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Als Bezugsmaß für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche („Niveau 0,0“) herangezogen.

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 als Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

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

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Eine weitere Zufahrt ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn an der jeweils anderen Grundstücksgrenze ein weiterer Stellplatz oder eine weitere Garage errichtet wird.

1.4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten unzulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind im rückwärtigen Bereich lediglich Gartenhäuser bis zu einem umbauten Raum von 45 cbm zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die zulässige Einzel- und Doppelhausbauweise sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

Das Niederschlagswasser von Dach- Hof- und Wegeflächen ist in flachen begrünter Mulden mit einem Volumen von 50 Litern pro qm Dachfläche/befestigte Fläche am Ort des Anfalles, d.h. auf dem Baugrundstück, zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

1.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung dargestellte Leitungsrecht für eine Abwasserleitung (DN 500) wird zugunsten des jeweiligen Abwasserbetriebes der Stadt Alzey (derzeit Zweckverband Abwasser Rheinhessen - ZAR) festgesetzt.

1.8 Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die durch die entsprechenden Planzeichen zum Erhalt festgesetzten Baum- und Strauchbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Notwendige Baumfällungen oder Rodungen von Sträuchern etc. sind durch Neupflanzungen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang) zu ersetzen.

1.9 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 m Höhe oberhalb bzw. unterhalb der Straße zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Bauvorschriften (§ 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)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 3/5 der mittleren Dachflächenbreite nicht überschreiten. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,0 m und zum First von 0,5 m einzuhalten. Die Bemessung des Abstandes vom First aus ist vertikal und nicht auf die Dachfläche projiziert zu ermitteln.

Zwerchhäuser sind generell zulässig, sofern sie

- nicht breiter als 1/3 der Gesamtfassade sind und
- die Traufhöhe max. 1,5 m über der ausgeführten Traufhöhe der jeweiligen Fassade liegt.

2.2 Gestaltung der Außenwände und Mauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Außenwände und Mauern sind in Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder Holzfachwerk auszuführen.

Verblendungen oder Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Zementfaserplatten oder keramischen Fliesen sind nicht zulässig, sonstige nicht glänzende Materialien sind bis zu einem Anteil von 40 % zulässig.

Gebäude in Blockhausbauweise sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Mauern und Einfriedungen dürfen im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straße und Gebäude) eine Höhe von 1 m nicht übersteigen.

Maschendrahtzäune sind als Vorgarteneinfriedungen nur dann zugelassen, wenn sie mit einer Hecke eingegrünt werden (LBauO § 88 Abs. 1 Nr. 3).

Bezugsmaß ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. die jeweilige Geländeoberkante, wenn das Gelände von der Straße aus fällt oder steigt.

3 Hinweise

3.1 Da Rutschgefahren aufgrund der geologischen Situation des Baugebietes nicht auszuschließen sind, wird dem Bauwilligen empfohlen, vor Inangriffnahme der Baumaßnahme ingenieurgeologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 sind zu beachten.

3.2 Bei Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes bedeutsame archäologische Funde unverzüglich dem

- Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Kreisverwaltung oder der Stadtverwaltung in Alzey anzeigen.
- 3.3 Drainageleitungen sind nicht zulässig. Falls wasserschützende Maßnahmen getroffen werden müssen, sind wasserdichte Keller bzw. eine Ausbildung als Wanne vorzusehen.
- 3.4 Gemäß der Landesverordnung Rheinland-Pfalz über Bauunterlagen und die Bautechnische Prüfung ist den Bauantragsunterlagen ein Geländenivellement beizufügen, in dem die für die Beurteilung der Höhenlage des Gebäudes erforderlichen Bezugspunkte und Angaben enthalten sind.
- 3.5 Zur Reduzierung der Abflussverschärfung wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen in doppelstufigen Regenwasserzisternen (Grundspeicher zur Nutzung und flexibler Speicher zur Retention (Pufferung) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal) von mind. 5 cbm zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.
- 3.6 Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens oder die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallation) ausgeführt wird und eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb eines Gebäudes ist vor der Erstellung und der Inbetriebnahme der EWG Alzey anzuzeigen.

ANLAGE – PFLANZENLISTE

Die Pflanzenliste zeigt beispielhaft Pflanzen für Maßnahmen im Plangebiet auf. Für die Grundstücksgärten wird die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Pflanzen empfohlen.

Bei den Bodendeckern werden ausnahmsweise auch fremdländische, standortgerechte Pflanzen zugelassen.

A-1 Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12/14 cm.

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Fagus sylvatica – Rotbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Juglans regia – Walnuss
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Ulmus minor – Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

A-2 Landschaftssträucher

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch.

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhaselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdom
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Rainweide)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

A-3 Obstbäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm.

- **Äpfel** (Sämling vorzugsweise Saatgut der Sorten „Grahams Jubiläum“ und „Bitterfelder“)
Bohnapfel, Gewürzluiken, Brettacher, Hauxapfel, Roter Boskoop, Schafsnase, Winterrambur, 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, Bütners rote Knorpelkirsche
- **Mirabellen, Renekloden** (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)
Nancymirabelle, Große grüne Reneklode, Reneklode aus Oullins oder vergleichbare Regionalsorten.

A-4 Kletterpflanzen

Mindestpflanzqualität: 3 Triebe, mit Topfballen, 40 – 60 cm hoch

Hedera helix (Gemeiner Efeu)	Clematis-Arten (Waldrebe)
Lonicera-Arten (Geißblatt)	Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
Parthenocissus tricuspidata i. S. (Wilder Wein)	Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)
Rosa-Arten (Kletterrosen)	Vitis vinifera (Weinrebe)