



BEBAUUNGSPLAN Nr. 25a-2.Ä
„AN DER GÄNSEWIESE – 2. ÄNDERUNG“
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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **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), 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 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 vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- **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 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

GE – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1.2 Unzulässigkeit bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im **WA** nicht zulässig sind Nutzungen gemäß BauNVO § 4 Abs. 2 Nr.:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im **MI 1** nicht zulässig sind Nutzungen gemäß BauNVO § 6 Abs. 2 Nr.:

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Im **MI 2** nicht zulässig sind Nutzungen gemäß BauNVO § 6 Abs. 2 Nr.:

5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

1.1.3 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im **WA** sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im **MI** sind gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets nicht zulässig.

Im **GE** sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß BauNVO § 8 Abs. 3 nicht zulässig:

3. Vergnügungsstätten.

1.1.4 Allgemeine Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im **GE** allgemein zulässig sind gemäß BauNVO § 8 Abs. 3 Nr.:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.5 Unzulässigkeit von bestimmten Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen Anlagen aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 1 Abs. 9 und Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im **MI** und **GE** nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der „Alzeyer Sortimentsliste“ (siehe Anlage 1).

1.1.6 Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im **MI-2** ausnahmsweise zulassungsfähig ist in der Nibelungenstraße Nr. 32 ein Lebensmittel-Markt (inklusive Getränkemarkt und Cafe/Cafeteria) sofern sichergestellt ist, dass

- an der nächsten Wohnbebauung die nachstehenden Immissionsrichtwerte für Geräusche eingehalten werden: Tags: 55 dB(A); Nachts: 40 dB(A), (Mess- und Beurteilungsgrundlage ist die Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm 98)
- einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte an der nächsten Wohnbebauung am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind ausnahmsweise zulassungsfähig, wenn die Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwerte durch Gutachten nachgewiesen wird.

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), die Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 BauNVO) sowie die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstwerte.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Bezugsmaß für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen ist das „**Niveau 0,0**“ (**Oberkante des Bürgersteigs bzw. der Mischfläche**) gemessen in der Gebäudemitte heranzuziehen.

Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut bezogen auf das "Niveau 0,0".

(1) Traufhöhen im MI-1/2

Für geneigte Dächer ist eine Traufhöhe von max. 6,75 m zulässig.

Für Flachdächer ist eine Traufhöhe von max. 10,0 m zulässig, wenn das oberste Geschoss, sofern es kein Vollgeschoss darstellt, als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet wird, das allseitig um mind. 1,0 m zurückgesetzt ist.

(2) Höhenlage Erdgeschoss/Sockelhöhe:

Die Oberkante des Fertigfußbodens des EG darf max. 0,6 m über dem „Niveau 0,0“ liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

1.2.2 Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.2.3 Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in alle Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise (a) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen aber länger als 50 Meter sein.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um maximal 1,5 Meter überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Wintergärten, Balkone Erker und Treppen.

Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 30 von Hundert der jeweiligen Gebäudeseite betragen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Der Abstand zwischen Garagen- bzw. Carport-Vorderfront und der Straßenbegrenzungslinie (Zufahrt) muss mindestens 5,0 m betragen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Im WA und MI-2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.

1.5 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 begrünten 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.

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

Die in der Planzeichnung bezeichneten Leitungsrechte

- LR 1 (zwischen Nibelungen- und Gartenstraße) für den Selzkanal und einen Mischwasserkanal (DN 1600),
- LR 2 (zwischen Gartenstraße und der Straße „Am Rennweg“) für einen Regenwasserkanal (Betonkastenprofil 2000/600),
- LR 3 (zwischen der Straße „Am Rennweg“ und dem Gänsebrücker Weg) für einen Mischwasserkanal (DN 1600)

werden zugunsten des jeweiligen Betreibers der Abwasserversorgung (z. Z. EWG Alzey) festgesetzt.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB)

1.7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) auf Privaten Stellplätzen

Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Baum II. Ordnung (Mindestgröße: hochstämmig, zweimal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm) zu pflanzen. Es sind Gehölze aus der in Anlage 2 aufgeführten Artenliste zu verwenden.

Der Gräseranteil auf der Stellplatzfläche hat gleichmäßig verteilt mind. 25 % zu betragen.

1.7.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Straßenraum zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen, dabei sind Bäume II. Ordnung, hochstämmig, zweimal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm aus der in Anlage 2 aufgeführten Artenliste zu pflanzen.

1.7.3 Bindungen für die Erhaltung von Gewässern (Selz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Ablagerung von Pflanzenrückständen im Böschungsbereich, die Errichtung von Stegen bzw. Trittstufen sowie die Entnahme von Wasser aus der Selz mittels Pumpen ist nicht erlaubt.

Das Gewässerbett der Selz einschließlich der bewachsenen Uferländer und -böschungen ist in seiner naturnahen Ausprägung zu erhalten, zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und vor missbräuchlichen Nutzungen zu schützen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

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

Sonstige nicht glänzende Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 30 % zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Traufhöhe eines Zwerchhauses darf max. 1,5 m über der ausgeführten Traufhöhe der jeweiligen Fassade liegen.

2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgarteneinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Seitliche bzw. rückwärtige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Sockel dürfen allseits bis zu einer Höhe von maximal 0,20 Meter ausgebildet werden.

Maschendrahtzäune sind als Vorgarteneinfriedung nur dann zulässig, wenn sie mit einer Hecke eingegrünt werden.

2.3 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zur Schafhäuser Straße hin sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Vorplätze vor Garagen offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen und ähnlichem ist nicht zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Bei Auffüllungen auf dem Baugrundstück darf der Unterschied zum natürlichen Geländeverlauf nicht mehr als 50 cm betragen. Aufschüttungen über 50 cm sind nur bis zu 30 qm Grundfläche und 1,0 m Höhe zulässig.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als notwendige Stellplätze, Lagerflächen oder Zufahrten genutzt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und in entsprechender Weise zu pflegen.

3 HINWEISE

- 3.1 Auf der Parzelle „Am Rennweg Nr. 36“ (Flurstücks-Nr. 361, Flur 7) sind Kellergeschosse im Bereich der Kanaltrasse (LR 2) unzulässig. Der Einwirkungsbereich von Fundamenten muss außerhalb des Kanals liegen, eine kanalüberspannende Gründung darf den Kanal nicht belasten.
- 3.2 Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke ist das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.
- 3.3 Archäologische Funde sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in Mainz) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms in Alzey zu melden (DSchPflG § 17).
- 3.4 Bauwilligen wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gem. DIN 1054 zu beachten.
- Bedingt durch den Bachlauf der Selz kann in manchen Bereichen ein erhöhter Grundwasserstand auftreten, der es ggf. erforderlich macht, Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- 3.5 Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, Schutz des Mutterbodens, in Verbindung mit DIN 18915, Vegetationstechnik im Landschaftsbau (Bodenarbeiten), zu beachten.
- 3.6 Niederschlagswasser
- Eine möglichst breitflächige und ungezielte Versickerung in flachen Mulden über die belebte Bodenzone kann erlaubnisfrei vorgenommen werden, für eine gezielte Versickerung bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Ist eine Versickerung z. B. aufgrund der angetroffenen Bodenkennwerte nicht möglich, kann das anfallende Niederschlagswasser in die jeweiligen Mischwasserkanäle eingeleitet werden. Hierzu bedarf es einer Einleiterlaubnis. Sollte eine Niederschlagswasserableitung über die vorhandenen Mischwasserkanäle erforderlich werden, so ist ggf. eine verzögerte, gedrosselte Ableitung z.B. über Zisternen vorzusehen.
- Die Zwischenschaltung von Zisternen zur Rückhaltung und Brauchwassernutzung wird generell empfohlen.
- Falls Niederschlagswasser im Haushalt verwendet werden soll, ist hierüber das Gesundheitsamt zu unterrichten und die EWG Alzey als zuständiges Wasserversorgungsunternehmen zu beteiligen. Verbindungen zum öffentlichen Netz sind verboten.
- 3.7 Das Einzelhandelskonzept der Stadt Alzey wird zur Zeit erarbeitet. Sich daraus eventuell noch ergebende Änderungen der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente (siehe Anlage 1) werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan eingearbeitet.

ANLAGE 1 – ALZEYER SORTIMENTSLISTE

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Babyausstattung - Bastel- und Geschenkartikel - Bekleidung aller Art - Briefmarken - Bücher - Campingartikel - Computer, Kommunikationselektronik - Elektrokleingeräte - Fahrräder und Zubehör - Foto, Video - Gardinen und Zubehör - Glas, Porzellan, Keramik - Haus-, Heimtextilien, Stoffe - Haushaltswaren/ Bestecke - Hörgeräte - Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle - Leder- und Kürschnerwaren - Musikalien - Nähmaschinen - Optik und Akustik - Sanitätswaren - Schuhe und Zubehör - Spielwaren - Sportartikel einschl. Sportgeräte - Tonträger - Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren - Unterhaltungselektronik und Zubehör - Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör - Bauelemente, Baustoffe - Beleuchtungskörper, Lampen - Beschläge, Eisenwaren - Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten - Büromaschinen (ohne Computer) - Elektrogroßgeräte - motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör - Farben, Lacke - Fliesen - Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf - Herde/ Öfen - Holz - Installationsmaterial - Kinderwagen,- sitze - Küchen (inkl. Einbaugeräte) - Möbel (inkl. Büromöbel) - Pflanzen und –gefäße - Rollläden und Markisen - Werkzeuge - Zooartikel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> - Arzneimittel - (Schnitt-)Blumen - Zeitungen/ Zeitschriften - Drogeriewaren - Kosmetika und Parfümerieartikel - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) - Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf - Reformwaren 	

ANLAGE 2 – PFLANZENLISTE**Bäume II. Ordnung**

Acer campestre

Acer campestre „Elsjik“

Acer monspessulanum

Betula pendula

Carpinus betulus

Malus sylvestris

Pyrus calleryana „Chanticleer“

Pyrus pyraster

Sorbus aria

Sorbus aucuparia

Sorbus domestica

Sorbus torminalis

Feldahorn

Feldahorn

Weinahorn

Sandbirke

Hainbuche

Holzapfel

Birne

Wildbirne

Mehlbeere

Eberesche

Speierling

Elsbeere

SATZUNG