



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „MITTELWIESE - SÜD“

Ortsgemeinde Nackenheim

Fassung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

SATZUNGSTEXT

Stand: 17.02.2026

**Veröffentlichungsexemplar
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Offenlage in der Zeit vom 20.04.2026 bis
einschließlich 22.05.2026**

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite</u>
I. RECHTSGRUNDLAGEN	2
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
III. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE	11
IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	13



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283 f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft getreten gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser Verordnung am 01.08.2023
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- **Landeswassergesetz** (LWG – Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 734)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes **textlich festgesetzt**:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **SO - Sondergebiete (§ 11 BauNVO): Sondergebiet „Betreutes Wohnen“**

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

In dem festgesetzten SO-Gebiet zählen hierzu die nachfolgend aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen, die einem Betreutem-Wohnheim dienen, so insbesondere

- Gebäude mit senioren-gerechten und barrierefreien Wohnungen, Sanitäranlagen, Gemeinschaftsräumen und –flächen;
- Räume, Anlagen, Einrichtungen und Flächen für Pflege und Therapie, für medizinische und soziale Betreuung sowie für Kommunikation (Sport, Spiel etc.);
- den Bedürfnissen der Bewohner sowie der dort Arbeitenden dienende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten (wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke und sonstige Anwendungen);
- der Einrichtung dienende und untergeordnete Geschäfts- und Büroräume sowie gastronomische Einrichtungen (bspw. Bistro, Cafeteria mit Kiosk) einschließlich Küchen etc.;
- die zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, einschließlich der Flächen und Anlagen für die erforderliche Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Verkehr, Technik, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten, Wege etc.), sowie Freiflächen mit Grün- bzw. Gartenanlagen und Bepflanzungen, etc.;
- die dem Plangebiet dienenden Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung,
- sonstige im Durchführungsvertrag aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen sowie sämtliche sonstige dem jeweiligen Vorhaben bzw. der jeweiligen Nutzung dienliche Flächen bzw. Nutzungen

1.1.2 Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Maximale Grundfläche – GR (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO (als absolute Höhe in Meter über Normal Null) festgesetzt.

1.2.2.1 Gebäudehöhe (GH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 4 S. 1 und Abs. 5 BauNVO für Gebäude als Höchstmaß in Form von absoluten Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (**GH**) ist der höchste Punkt der baulichen Anlage. Dies ist bei flachen bzw. flach geneigten Dächern (Neigung bis maximal 7°) der höchste Punkt des Bauwerks, einschließlich der Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Wärmepumpen, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, Schornsteine o. ä.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5% der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

Für Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie gelten diesbezüglich die separaten Festsetzungen der Ziffer 2.6.

1.2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

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

1.3.1 a - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise [a] wird wie folgt definiert: Zulässig sind – wie bei der offenen Bauweise – nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, wobei jedoch die Länge des Gebäudes – abweichend von der Vorgabe des § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO - lediglich durch die Baugrenzen beschränkt ist.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.

1.4.2 Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind im Sondergebiet ausschließlich auf den hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem keine wasserrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

1.5.2 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern

Metalldächer sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

1.6. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.6.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind möglichst (soweit die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Entwässerungskonzeption dies zulassen) als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch eine fachgerechte Ansaat mit gebietsheimischem standortgerechten Regio-Saatgut zu begrünen.

Es sind – außerhalb evtl. zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Vertiefungen - möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollten möglichst horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen.

Standortgerechte Pflanzungen in Form von hochstämmigen Einzelbäumen und Strauchgruppen aus Arten der beigefügten Pflanzenliste in den Randbereichen der funktions-technisch erforderlichen Flächen sowie weitere Details der Ausgestaltung der Fläche sind abschließend in Abstimmung mit den Wasserfachbehörden im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens festzulegen, wobei auch von den vorstehend erläuterten Maßnahmen abgewichen werden kann.

1.7 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.7.1 Mindest-Begrünung der Stellplätze

Auf Park- oder Stellplätzen ist (mindestens alle angefangene 8 Stellplätze) im Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der in Abschnitt III. aufgeführten Pflanzenliste, in der Mindestqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden. Es sind Vorkehrungen zu treffen, die das Anfahren der Stämme verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Pflanzscheiben mit einer Grundfläche von mindestens 1,50 x 2,0 m herzustellen. Die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum sind zu beachten.

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

1.8.1 Umweltfreundliche Beleuchtung

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet außerhalb von baulichen Anlagen zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind, sofern dem keine technischen Regeln entgegenstehen.

Abstrahlungen sämtlicher Beleuchtungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

1.8.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Grundlage der Vorgaben aus dem schalltechnischen Gutachten der Konzept dB plus GmbH (*Schalltechnisches Gutachten. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betreutes Wohnen an der Mittelwiese“, Nackenheim. Bericht Nr. 25083-01 vom 06.02.2026. St. Wendel; ist Anlage zur Begründung*) werden folgende Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.)

1.8.2.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Themenkarte F01 des o. g. Gutachter-Büros (ist Anhang zum vorliegenden Satzungstext) dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

1.8.2.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung von Gebäuden an den in der Themenkarte F02 des o. g. Gutachter-Büros (ist Anhang zum vorliegenden Satzungstext) gekennzeichneten Fassaden SM V5, an denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 50 dB(A) in der Nacht ermittelt wird, sind in den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer), von Bettenräumen in Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die

Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Zulässig sind auch Fensterfalzlüftungen, soweit bei geschlossenen Fenstern die Anforderung an die ausreichende Belüftung nachgewiesen werden kann.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügt, bei dem der Beurteilungspegel nachts den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

1.8.2.3 Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Errichtung von Gebäuden an den in der Themenkarte F03 des o. g. Gutachter-Büros (ist Anhang zum vorliegenden Satzungstext) gekennzeichneten Fassaden SM V6, an denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 54 dB(A) in der Nacht ermittelt werden wird, an Außenwänden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer), von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet

oder

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. vorgehängte Glasfassaden, Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste Wintergärten, Prallscheiben, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Beurteilungspegel vorliegen.

1.8.2.4 Darüber hinaus sind die bereits in den entsprechenden Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplanes aus den Vorgaben des Gutachtens übernommenen Schallschutzmaßnahmen (stockwerkshohe, transparente Schallschutzwände an den zur Schienenstrecke zugewandten Fassadenseiten des 3. Obergeschosses) gemäß den im Gutachten dazu getroffenen Vorgaben zu realisieren.

Diese sind ebenfalls aus den o. g. Themenkarten F01 bis F03 des o. g. Gutachter-Büros (Anhänge zum vorliegenden Satzungstext) ersichtlich (blaue Linien).

1.9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.9.1 Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie die erforderlichen statischen Aufwendungen / Verstärkungen im Dachbereich o. ä.) vorzusehen, welche die Installation und die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden ermöglichen.

1.9.2 Bei der Installation von Solaranlagen sind grundsätzlich die entsprechenden gestalterischen Vorgaben in Ziffer 2.6f. des vorliegenden Satzungstextes zu beachten.

1.10 Festsetzungen zu befristeten und / oder bedingten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Vorhaben sind vor Abschluss des Durchführungsvertrages auch nicht im Rahmen des § 33 BauGB zulässig.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind nach dem im Durchführungsvertrag genannten Zeitraum nach Abschluss der Umsetzung des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens - abweichend vom Vorhaben- und Erschließungsplan - auch solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen und deren Zulässigkeit durch eine Änderung oder Neufassung des Durchführungsvertrages im Sinne des § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB vereinbart wird.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)
Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

2.1 Dächer – Hauptgebäude (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig für Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 7°.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze oder Spiel- und Aufenthaltsflächen, Geräte- bzw. Gartenhäuschen sowie Einfriedungen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunstrasenelemente anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Wasserdichte und / oder nicht durchwurzelbare anorganische Materialien (wie z. B. Folien, Vliese, Textilgewebe o. ä.) sind lediglich zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Teichen zulässig.

2.2.2 Großflächig mit Schotter, Splitt, Kies, Glas oder sonstigen anorganischen Materialschüttungen belegte Flächen, in denen diese Materialien auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen allenfalls in untergeordneten Anteilen vorkommen, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für Wege.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.3.1 Einfriedungen von Bereichen, die an öffentliche Straßen- oder Wegeflächen grenzen, sind in dem gesamten Bereich zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze

- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
- als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 %, oder
- als Hecken oder sonstige Pflanzungen in 2,0 m Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden,

zulässig.

Die für Einfriedungen angegebenen Höhen gelten nicht nur unmittelbar auf der Grundstücksgrenze, sondern bis in einem jeweils 3,0 m tiefen Bereich parallel zu der Grenze.

2.3.2 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe von Einfriedungen ist jeweils die Oberkante des folgenden Belages einer jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder einer angrenzenden hergestellten bzw. natürlichen Geländeoberfläche.

2.4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung und nur für die Zweckbestimmung des Sondergebietes zulässig.

2.4.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses ist unzulässig.

2.4.3 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame oder vergleichbare Anlagen, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.5 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.5.1 Müllbehälter und ähnliche Anlagen

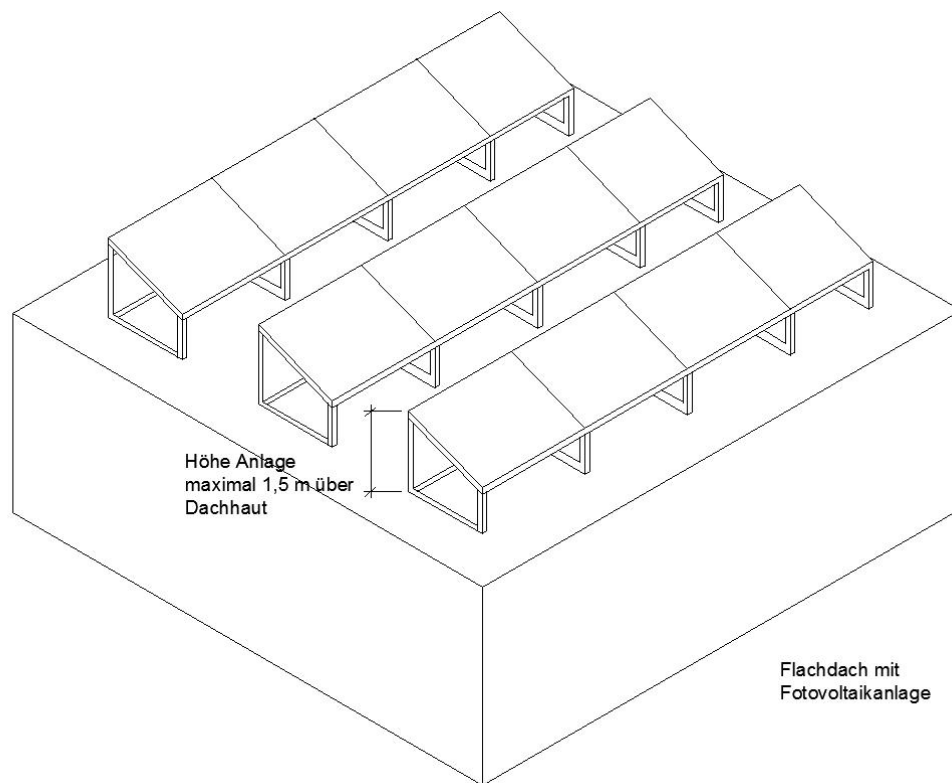
Abstellplätze für Müllbehälter, die sich in einem Abstand von bis zu 12 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

2.6 Solare Energiegewinnung auf Dächern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.6.1 Unabhängig von den getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.

Es sind freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese müssen aber mindestens 1,50 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



- 2.6.2 Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.
- 2.6.3 Anderweitige gesetzliche Vorschriften zur solaren Energiegewinnung, wie bspw. die des Landessolargesetzes von Rheinland-Pfalz, bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unbenommen, und sind unabhängig von diesen (prioritär) zu beachten.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung liegt (ebenso wie der gesamte Siedlungskörper Nackenheims) vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Es handelt sich hier um ein Gebiet, dass gemäß der Hochwasserrisikokarte (gemäß § 74 WHG) bei einem „HQ extrem“ („Hochwasser, das „mit niedriger Wahrscheinlichkeit (d.h. seltener als alle 200 Jahre) oder bei Extremereignissen“ auftreten kann)“ nachteilige Auswirkungen (für Einwohner, Nutzungen oder Anlagen mit Störfallpotenzial) aufweisen könnte. [s. <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer/>]

Die Fläche wird daher als Hochwasser-Risikogebiet im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Bauliche Anlagen sollten daher nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

2. Wasserrechtliche Vorgaben – Beschränkungen im Randbereich eines Gewässers III. Ordnung

Zu dem ost-nordöstlich des Geltungsbereiches liegenden namenlosen Graben (Gewässer III. Ordnung) wird die in den Geltungsbereich hineinragende Grenze des 10 m-Bereiches ab Uferlinie des Gewässers eingezeichnet.

In diesem Bereich sind die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG i. V. m. § 31 Abs. 1 LWG genehmigungsbedürftig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde. Bei Gebäuden, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, entscheidet gemäß § 31 Abs. 4 LWG die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde; die Erteilung der Genehmigung erfolgt jeweils im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde.

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich ebenfalls ein namenloses Gewässer III. Ordnung. Hier wird abweichend von dem grundsätzlich vorgesehenen 10-m-Abstand ein Abstand von 5 m zur Uferlinie eingehalten. Diese reduzierte Abstandssituation wurde im Vorfeld mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Die fachliche Begründung sowie die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgen im Rahmen der parallel laufenden Entwässerungsplanung und des wasserrechtlichen Verfahrens.

Unter Berücksichtigung der abgestimmten Entwässerungskonzeption und der wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalte werden die Belange des Gewässerschutzes gewahrt; weitergehende Beeinträchtigungen der Gewässer sind nicht zu erwarten.

3. Lage in einem Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "*Rheinhessisches Rheingebiet*" (LSG 7300-002), das von Worms bis Bingen reicht. Schutzzweck des LSG ist nach § 3 der Verordnung vom 17.03.1977 (veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S. 227)

- *"die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren, die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen;*
- *die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft;*
- *die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt".*

§ 4 der Verordnung enthält einen umfangreichen Katalog von Maßnahmen und Handlungen, die ohne Genehmigung der Naturschutzbehörde verboten sind. Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden, von der Schutzverordnung ausgenommen.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (ohne Festsetzungscharakter)

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Versickerungsanlagen stellen nach § 9 WHG Benutzungen dar und bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. § 19 Landeswassergesetz (LWG) durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen.

Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen erforderlich. Bei Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.

Bei gezielter Versickerung ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten; dies gilt auch für Privatgrundstücke.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$. Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Größe der Dachfläche. Empfohlen wird ein Wert von 60 Liter pro qm Dachfläche.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim

Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild *„Kein Trinkwasser“* zu kennzeichnen.

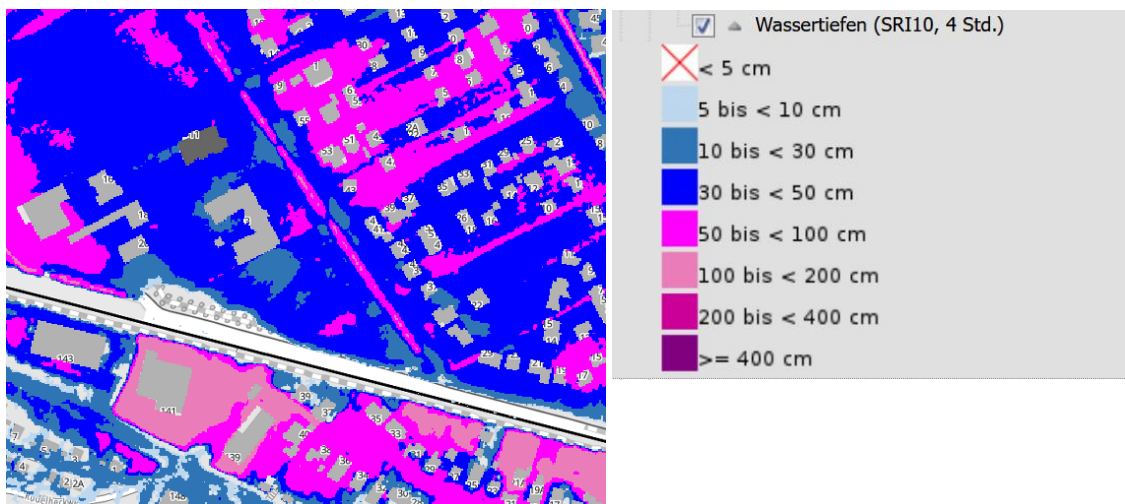
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme mit dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.

Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

3. Schutz vor Starkregenereignissen

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jede Person eigenverantwortlich *„im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“*

Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück im Falle von Starkregen- oder Hochwasserereignissen.



[Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>].

Gemäß der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz ist bei „extremen“ Starkregenereignissen (Starkregen-Index SRI10, d. h. mit einer Regenmenge von ca. 10-50 mm in vier Stunden) im Plangebiet abschnittsweise (gemäß aktuellem Zustand der Fläche nur in einem kleinen zentralen Bereich; s. o. g. Karte) mit Überflutungen von bis zu maximal 100 cm Höhe zu rechnen.

Die Ortsgemeinde Nackenheim ist Bestandteil der Verbandsgemeinde Bodenheim, für die ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept erarbeitet wurde. Dieses dient als strategische Grundlage für einen vorsorgenden und schadensmindernden Umgang mit Starkregen- und Überflutungsereignissen auch im Innenbereich und zeigt auf, dass bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen temporäre Überflutungen grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Vor diesem Hintergrund wird der Vorhabenträgerin empfohlen, zum Schutz vor einem nie gänzlich auszuschließenden Eindringen von Wasser aus angrenzenden Grundstücken im Falle von Starkregenereignissen geeignete objektbezogene Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Hierzu können insbesondere bauliche oder konstruktive Maßnahmen zählen, die im Rahmen der Bauausführung oder der

Grundstücksgestaltung umgesetzt werden, sofern diese unter Beachtung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen zulässig sind und dauerhaft erhalten werden. Weitere Informationen und Handlungsempfehlungen zur Starkregen- und Hochwasservorsorge können dem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Bodenheim sowie den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz (IBH, Mainz) [<https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/>] entnommen werden.

4. Löschwasserversorgung / Brandschutz / Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

- 1) Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Die Vorgaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (A) vom Februar 2008 sind einzuhalten.
- 2) Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks ist zu beachten.
- 3) Bei der Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen sind das Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 2015 und die folgenden Punkte zu berücksichtigen:
 - Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind und so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
 - Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
 - Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
 - Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- 4) Der Löschwasserbedarf bemisst sich an den Angaben in der nachfolgenden Tabelle 1. Die Löschwasserversorgung ist für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zu bemessen.

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) ^{a)}		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	--
Geschoßflächenzahl ^{b)} (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 < GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	--
Baumassen-Zahl ^{c)} (BMZ)	--	--	--	--	--	BMZ ≤ 9

Löschwasserbedarf

Bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ^{d)}	l / min (m ² /h)	l / min (m ² /h)	l / min (m ² /h)	l / min (m ² /h)	l / min (m ² /h)	l / min (m ² /h)
Klein	800 (48)	1.600 (96)	800 (48)	1.600 (96)	1.600 (96)	
Mittel	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	3.200 (192)	
Groß	1.600 (96)	3.200 (192)	1.600 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	

Überwiegende Bauart

feuerbeständige ^{d)} , hochfeuerhemmende ^{d)} oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen ^{d)}
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht hochfeuerhemmend oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen; oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen ^{d)}
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

Erläuterungen:

Die Richtwerte beziehen sich auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene beziehungsweise im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. Für Einzelobjekte sind begründete Ausnahmen zulässig.

- ^{a)} Soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen fallend (2-10 Anwesen)
- ^{b)} Geschoßflächenzahl = Verhältnis von Geschoßfläche zu Grundstücksfläche
- ^{c)} Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zur Grundstücksfläche
- ^{d)} Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und weiche Bedachung sind baurechtlicher Art.
- ^{e)} Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit“. Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso höher, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

- 5) Bei der oben genannten erforderlichen Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- 6) Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.
- 7) Es sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landesbauordnung (LBauO) ist zu beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die aktuell gültige „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ anzuwenden.
- 8) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.
- 9) Entlang einer geschlossenen Bebauung müssen mindestens alle 50 m Bewegungsflächen vorhanden sein. Bei einer durchgängig vorhandenen Straßenbreite ab 6 m sind die Bewegungsflächen nicht erforderlich. Vorhandene Einfahrten zu Grundstücken können für diese Bewegungsflächen genutzt werden, wenn sie ausreichend groß sind. Wasserentnahmestellen sollten sich unmittelbar an diesen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum befinden.

10) Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Einhaltung der Feuerwehrverordnung (FwVO) hingewiesen. Insbesondere muss der Einklang der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Einrichtungen und Ausstattungen der betroffenen Feuerwehr beachtet werden. Hinweis: Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen.

5. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

6. Schutz und Verwertung von Boden

Es sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, der DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) zu beachten.

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.

7. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden Bauträger / Bauverantwortliche nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie (Mainz).

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauverantwortlichen finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich: So kann gemäß § 21 Abs. 3 DSchG ein Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben *„als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden“*.

Es obliegt künftigen Grundstückseigentümern, eine grundsätzlich empfohlene geomagnetische Prospektion ggf. zu veranlassen, um die Gefahr eines Baustopps im Falle von Funden auszuschließen.

8. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Empfehlungen und Vorgaben der verschiedenen Merkblätter zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ - wie z. B. das Merkblatt GW 125 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW), das Merkblatt DWA-M 162 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), oder das Merkblatt Nr. 939 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) - sind zu beachten.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

9. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen.

10. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für das Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind ggf. – über das vorgelegte Boden-Gutachten hinaus - weitere Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen etc. durchzuführen.

Generell sollten stets die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

11. Beachtung von Grenzabständen bei Einfriedungen und Pflanzungen

Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.

12. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung der Grundstückseigner / der Bauverantwortlichen zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Bodenheim, die

nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

13. Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzen- und Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern. Die Regelung stellt zugleich klar, dass das Anpflanzen von Herkünften aus anderen Vorkommensgebieten innerhalb Deutschlands seit dem 1. März 2020 der Genehmigungspflicht nach § 40 Abs. 4 Satz 1 unterliegt.

Diese Vorgabe ist für die zu begrünenden Flächen im Innenbereich (Straßenbäume, private Freiflächen etc.) nicht verbindlich einzuhalten.

14. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Mainz-Bingen, eingesehen werden.

Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über DIN Media GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bzw. online über www.dinmedia.de/de) möglich.

15. Artenschutzrechtlich begründete Erfordernisse

Da für einzelne artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen keine planungsrechtliche Grundlage zur verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan besteht, sind diese Erfordernisse im Rahmen der Baugenehmigung oder durch vertragliche Regelungen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen zum Schutz von Gehölzbrütern und Reptilien sowie die Einhaltung bauzeitlicher Vorgaben, die in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag [BG NATUR – BÜRO FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE: *Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mittelwiese – Süd“, OG Nackenheim*. Nackenheim, 2025; ist Anlage zur Begründung] vorgegeben werden.

a) Bauzeitenregelung – Gehölz- und Strauchrodungen

Zur Einhaltung des Tötungs- und Störungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG dürfen Rodungen und Gehölzarbeiten ausschließlich im Zeitraum 01.11. bis 28./29.02. eines Jahres durchgeführt werden. Gras- und Krautbestände sind – falls ein Bau während der Brutzeit beginnt – durch regelmäßige Mahd ab März in einem unattraktiven Zustand zu halten, um eine Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten zu verhindern.

b) Kontrollgänge bei Bauverzögerung ins Frühjahr

Falls sich der Baubeginn über den März hinaus verzögert, ist das Baufeld durch eine fachkundige Person vor Baubeginn erneut auf Vorkommen geschützter Arten (insbesondere Zauneidechse) zu kontrollieren.

c) Erhalt von Gehölzstrukturen außerhalb des Baufelds

Die außerhalb des Baukörpers liegenden Gehölzbereiche sind zu erhalten, da sie als Lebensraum oder Trittsteinbiotope für Vögel und Kleinsäuger fungieren.

d) Kein Bodenzwischenlager auf ökologisch relevanten Bereichen

Lagerflächen für Aushub oder Baumaterial dürfen nicht auf unversiegelten Restflächen außerhalb des Baufelds angelegt werden, um eine nachträgliche Inanspruchnahme potentieller Habitatflächen zu vermeiden.

16. Pflanzenliste

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten). Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-(Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Fagus sylvatica - Rotbuche
Juglans regia - Walnuss
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Cydonia oblonga - Quitte
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
Populus tremula - Espe
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche
Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsröse
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Salix cinerea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen - insbesondere im Straßenrandbereich und im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen, Plätzen oder anderen befestigten Flächen - auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, wie sie insbesondere in der GALK-Straßenbaumliste¹ zur Verwendung in Siedlungsräumen, insbesondere im Randbereich von

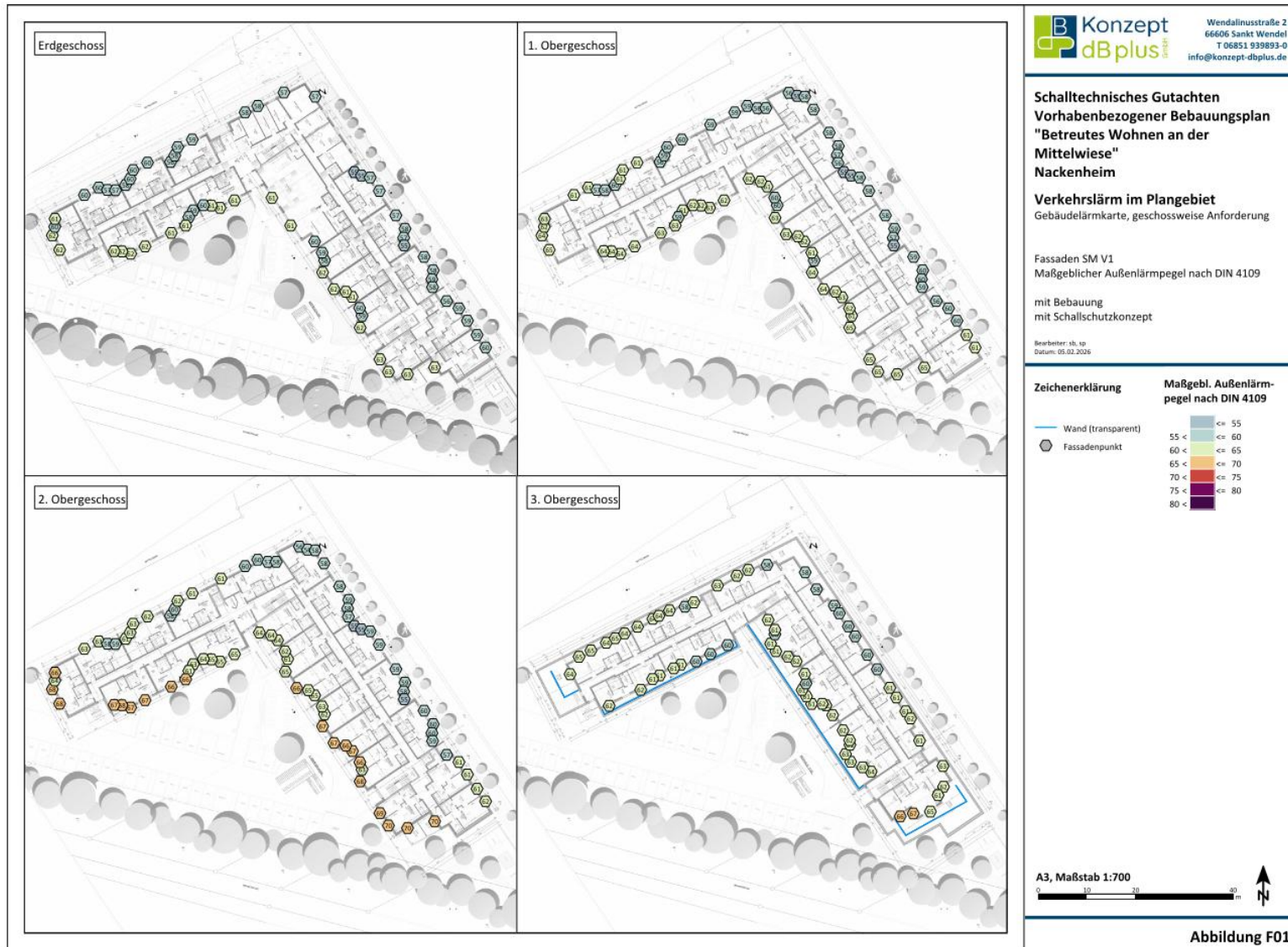
¹ DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste in der aktuellen Fassung; s. www.galk.de.

versiegelten bzw. von Verkehrsflächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für die jeweiligen Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Anhang zum Satzungstext:

Themenkarten F01 bis F03 des mit dem Schalltechnischen Gutachten beauftragten Büros Konzept dB plus GmbH:

Maßgebliche Außenlärmpegel (geschossweise) sowie besondere Maßnahmen im 3. OG







Ausfertigungsvermerk

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext, der Planzeichnung (u. a. mit den Verfahrensvermerken) und der Begründung mit Anlagen (einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus mehreren Einzelteilen) , stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Nackenheim überein.
Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Nackenheim, den

.....

(René Adler, *Ortsbürgermeister*)

Dienstsiegel