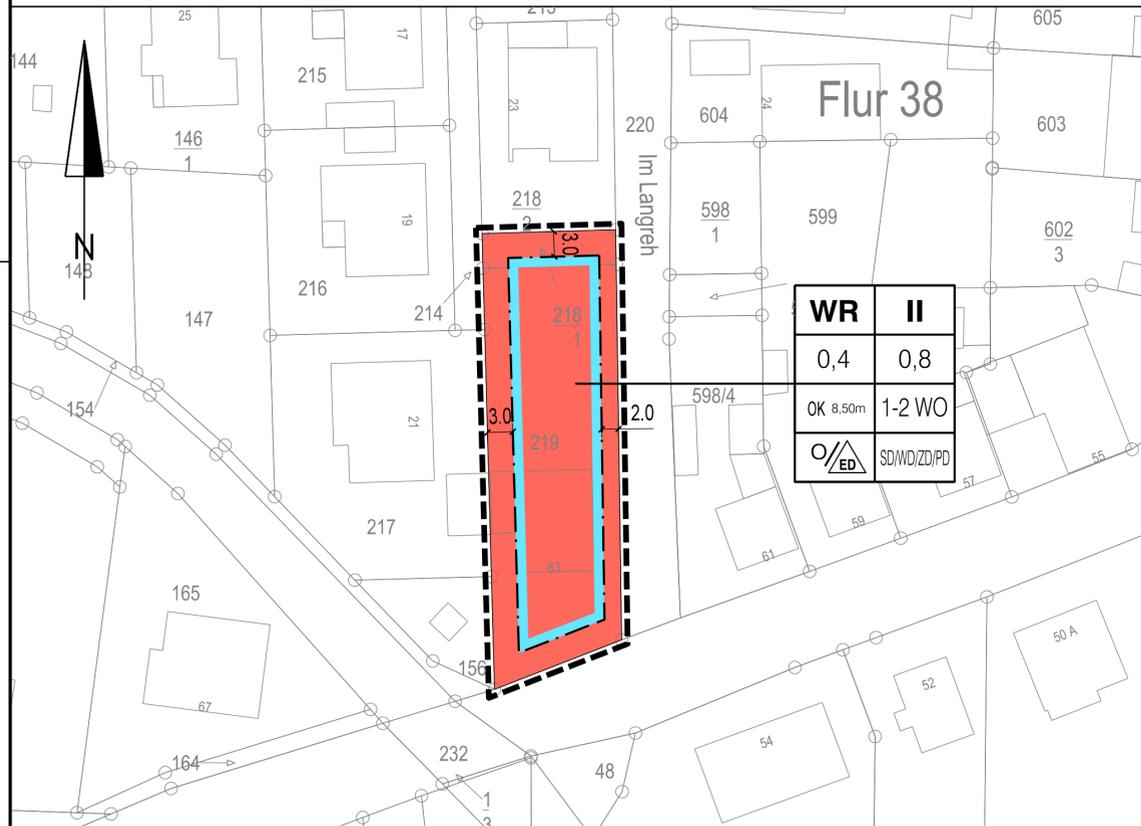


# BEBAUUNGSPLAN " Flur 22, 4. Änderung "

## in der Ortsgemeinde Bodenheim



### VERFAHRENSVERMERKE

#### I. Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Bodenheim hat am 10.02.2020 gemäß § 2(1)BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### II. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauGB erfolgte vom ..... bis .....

Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte bis ..... gem. Schreiben vom ..... an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Ortsgemeinderat Bodenheim hat die vorgebrachten Anregungen am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.

#### III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 24 der Gemeindeordnung vom Gemeinderat am ..... als Satzung beschlossen.

Bodenheim, den .....

.....  
Ortsbürgermeister

#### IV. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bodenheim, den .....

.....  
Ortsbürgermeister

#### V. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Bodenheim, den .....

.....  
Ortsbürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634). Zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S.440 m.W.V. 13.03.2020).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S.365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S.112).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S.283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S.583).

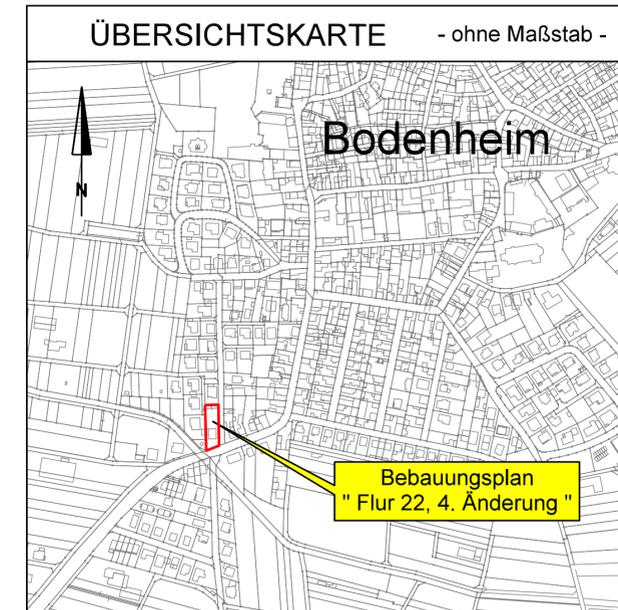
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 91 I S.1057).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S.2513).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S.127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S.338).

Dieser Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den separaten textlichen Festsetzungen.



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Nutzungsschablone

- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Höhenbegrenzungen
- Wohneinheiten pro Gebäude
- Bauweise
- Dachform

1.)	2.)
3.)	4.)
5.)	6.)
7.)	8.)

#### Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.1 Nr.1 , BauGB)

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

- 1 WO Zahl der Wohnungen pro Doppelhaus  
2 WO Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus

#### Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.1 Nr.1 , BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (Beispiel)  
0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (Beispiel)  
OK 8,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Beispiel)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen ( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)  
SD/WD/ZD/PD Satteldach / Walmdach / Zelt Dach / Pultdach

#### Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksnummer  
 Flurstücksgrenze  
 Bestehende Gebäude  
 Abstände in m

#### Ausfertigung

3.	
2.	
1.Überarbeitet:	Datum:
Ingenieurgesellschaft Weiland AG Beratende Ingenieure	
Mareuil-le-Port-Platz 1 55270 Zornheim Telefon (0 61 36) 95 41-0 Fax (0 61 36) 95 41-28 Siebenmorgenweg 39 55246 Wiesbaden Telefon (0 61 34) 56 83 00	
<b>VG Bodenheim OG Bodenheim</b>	<b>Blatt: 1.0</b> Ausfertigung
<b>Bebauungsplan</b>	Projekt- Nummer: 07.124.06 Zeichnungs- Nummer: 25 720 Maßstab: 1 : 500 Datum: 27.05.2020 Entworfen: Mis. / J.B. Gezeichnet: 07124_u_ebl.p00 Geprüft:
" Flur 22, 4. Änderung "	
<b>Lageplan</b>	
Der Bauherr:	Der Entwurfsverfasser:

**Ortsgemeinde Bodenheim  
Bebauungsplan „Flur 22, 4. Änderung“**

**Textliche Festsetzungen**

---

**Ausfertigung:**

Der Bebauungsplan besteht aus den folgenden Festsetzungen sowie der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textlichen Festsetzungen ausgefertigt.

Bodenheim, den.....

.....

Ortsbürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB</b>	<b>4</b>
1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.1.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	4
2.0 Maß der baulichen Nutzung	4
2.1 Grundflächenzahl	4
2.2 Geschossflächenzahl	4
2.3 Höhe baulicher Anlagen	4
3.0 Bauweise	4
3.1 Bauweise	4
4.0 Nebenanlagen	5
4.1 Nebenanlagen	5
5.0 Garagen, Carports und Stellplätze	5
5.1 Garagen und Carport	5
5.2 Mindestabstand	5
6.0 Pflanzgebot	5
6.1 Pflanzung von Bäumen	5
<b>II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)</b>	<b>6</b>
1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
1.1 Dachgestaltung	6
1.2 Dachüberstand und Traufausbildung	6
1.3 Farbgestaltung der Dächer	6
1.4 Fassaden- und Wandgestaltung	6
1.5 Garagen	6
2.0 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	6
2.1 Befestigte Flächen	6
2.2 Abfallbehälter	6
3.0 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	6

<b>3.1 Einfriedungen - Hausgärten</b>	<b>6</b>
<b>III. Hinweise</b>	<b>7</b>
<b>1.0 Bodendenkmale</b>	<b>7</b>
<b>2.0 Schutz des Mutterbodens</b>	<b>7</b>
<b>3.0 Regenwasserzisternen</b>	<b>7</b>
<b>4.0 Versorgungsleitungen</b>	<b>7</b>
<b>5.0 Vorbeugende Gefahrenabwehr</b>	<b>7</b>
<b>6.0 Bodengutachten</b>	<b>7</b>
<b>7.0 Rutschgebiet</b>	<b>7</b>
<b>8.0 Gehölzschnitt</b>	<b>7</b>

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

---

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die diesbezüglichen Eintragungen in der Nutzungsschablone bedeuten hier:

**WR** = Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO i.V.m. § 1+2 Abs. 4 BauNVO

Die unter § 3 Abs. 3 BauNVO festgeschriebenen Nutzungen sind nicht zulässig.

#### 1.1.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind in Einzelhäusern 2 Wohneinheiten zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Die Grundflächenzahl kann für den Bau von Garagen, Stellplätzen und Carports um 25% überschritten werden.

#### 2.2 Geschossflächenzahl

Im Geltungsbereich wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgelegt

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Gesamthöhe beträgt 8,50 m.

Für die Begrenzung der Höhenentwicklung wird als Bemessungsgrundlage die Oberkante Straßendecke - Endausbau als Bezugshöhe festgesetzt.

Für die Höhengestaltung des Gebäudes sind Oberkante, Erdgeschossfußboden, und Firsthöhe (FH) bestimmend.

Die max. Gebäudeoberkante darf ein Maß von 8,50 m nicht überschreiten.

Bezugshöhe ist dabei, die dem Gebäude zugeordnete Fahrbahn, gemessen an der mittleren Gebäudeachse.

### 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Bauweise

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise.

#### **4.0 Nebenanlagen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

##### **4.1 Nebenanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### **5.0 Garagen, Carports und Stellplätze**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6 BauNVO)

##### **5.1 Garagen und Carport**

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

##### **5.2 Mindestabstand**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der Garagenvorderseite bis zur Straßenbegrenzungslinie anzulegen, so dass jeweils ein privater Stellplatz entsteht.

#### **6.0 Pflanzgebot**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB )

##### **6.1 Pflanzung von Bäumen**

Auf den privaten Grünflächen ist ein 1 Obstbaum –Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist die folgende Mindestqualität zu verwenden:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
10 % der verbleibenden Freifläche sind mit Sträuchern zu begrünen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**

---

### **1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dachgestaltung (§ 88 LBauO)**

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung von maximal 40°. Die Dachfirste sind parallel zur Erschließungsstraße an zuordnen. Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.

#### **1.2 Dachüberstand und Traufausbildung**

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 0,40 m und am Dachende (Ortgang) nicht weniger als 0,20 m betragen.

#### **1.3 Farbgestaltung der Dächer**

Die Dacheindeckung hat mit roten, rot-braunen und Ocker farbigen Materialien erfolgen.

#### **1.4 Fassaden- und Wandgestaltung (§ 88 LBauO)**

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz-, Kalksandstein-, Holz- oder Natursteinfassaden auszuführen.

#### **1.5 Garagen**

Garagen müssen in Material und Farbe den Wohngebäuden angeglichen werden. Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder Art wie Wellblech-, Rund-, Zelt- und Klappgaragen sind unzulässig.

### **2.0 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

#### **2.1 Befestigte Flächen**

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Pflaster mit hohem Fugenanteil oder mit Rasengittersteinen) auszuführen. Ausgenommen davon sind Zufahrten und überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen und Terrassen.

#### **2.2 Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter sind gestalterisch so zu integrieren und zu bepflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

### **3.0 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

#### **3.1 Einfriedungen - Hausgärten**

Die Einfriedung der Vorgärten dürfen bis zu 1,00 m Höhe massiv errichtet werden.

Die Verwendung von Maschendraht, Wellblech und Kunststoff ist straßenseitig untersagt. Einfriedungen in Form von Gabbionen sind grundsätzlich nicht zulässig. Die Einfriedungen sind in Verbindung mit Strauchpflanzungen anzulegen.

---

### **III. Hinweise**

---

#### **1.0 Bodendenkmale**

Archäologische Funde müssen unverzüglich an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Mainz gemeldet werden.

#### **2.0 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleppen und zu lagern.

#### **3.0 Regenwasserzisternen**

Der Bau von Regenwasserzisternen zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser ist erwünscht.

#### **4.0 Versorgungsleitungen**

Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

#### **5.0 Vorbeugende Gefahrenabwehr**

Bei der Ausführung des Bebauungsplanes sind die technischen Regeln des Arbeitsplatzes W 405 vom Juli 1978 ( Wasserversorgung Rohrnetz-Löschwasser ) sowie W 331 vom Februar 1983 ( Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen ) des DVGW-Regel Werks zu beachten.

#### **6.0 Bodengutachten**

Die Erstellung eines Bodengutachtens wird empfohlen.

#### **7.0 Rutschgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in der Nähe eines vermuteten Rutschgebietes. Auskunft dazu erteilt das Landesamt für Geologie und Bergbau.

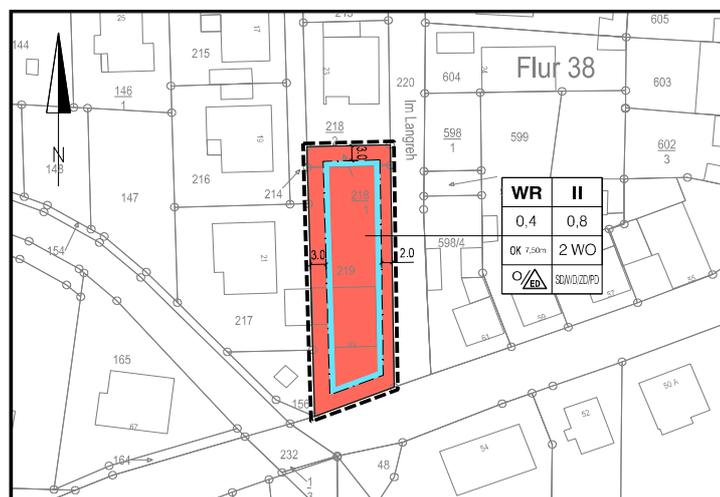
#### **8.0 Gehölzschnitt**

Gehölzfällungen und Rodungen sind ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.

**VERBANDSGEMEINDE BODENHEIM  
ORTSGEMEINDE BODENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN „FLUR 22, 4. ÄNDERUNG  
UND ERGÄNZUNG“**

**Begründung**



**Stand: Februar 2020**

Bearbeitet von:  
Dipl.-Ing. (FH) Andrea Misselhorn

 **IGW** Ing.-Gesellschaft Weiland AG  
beratende Ingenieure

Mareuil-le-Port-Platz 1, 55270 Zornheim,  
Tel.: (0 61 36 ) 9541-0 Fax: (0 61 36) 9541-28

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.0 LAGE DES PLANGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>2</b>
<b>3.0 ANLASS UND ZIEL DER 4. ÄNDERUNG</b>	<b>2</b>
<b>4.0 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN</b>	<b>3</b>
<b>5.0 VORGABEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	<b>3</b>
<b>6.0 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG</b>	<b>3</b>
<b>7.0 PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>4</b>
7.1 Baugrenzen	4
7.2 Erschließung	4
7.3 Ver- und Entsorgung	4
<b>8.0 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG</b>	<b>4</b>
<b>8.1 Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>8.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen</b>	<b>5</b>
<b>8.3 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
8.3.1 Grundflächenzahl	5
8.3.2 Höhe baulicher Anlagen	5
8.3.3 Bauweise	5
8.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen	5
8.3.5 Verkehrsflächen	5
8.3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
8.3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der b. Anlagen	6
<b>9.0 AUSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
<b>9.1 Bebauung</b>	<b>6</b>
<b>9.2 Bodenordnung</b>	<b>6</b>
<b>10.0 UMWELTBELANGE</b>	<b>6</b>

**Bebauungsplan „Flur 22, 4. Änderung und Ergänzung“**

**Lage:** Ortsgemeinde Bodenheim

**Planung:** Ing.-Gesellschaft Weiland AG  
Mareuil-le-Port-Platz 1  
55270 Zornheim

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. (FH) A. Misselhorn

**Bearbeitungszeitraum:** Februar 2020

## **BEGRÜNDUNG**

## 1.0 EINLEITUNG

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim hat am 10.02.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Flur 22,“ beschlossen.

Die Änderung wird unter der Bezeichnung Bebauungsplan „Flur 22, 4. Änderung + Ergänzung “ geführt.

## 2.0 LAGE DES PLANGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Ortsgemeinde Bodenheim liegt südlich der Stadt Mainz am Rande der Rheinniederung. Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich im westlich gelegenen Siedlungsgebiet der Ortsgemeinde Bodenheim an der Straße „Im Langreh“. Von der 4. Änderung sind die Flurstücke 218/1 und 219, Flur 38 betroffen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 799 qm auf.

Die Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

**Abb. 1: Geltungsbereich innerhalb der Ortslage Bodenheim (Janis, Feb. 2020**



## 3.0 ANLASS UND ZIEL DER 4. ÄNDERUNG

Das Siedlungsgebiet im Bereich der Straße "Im Langreh" ist vollständig bebaut. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Flur 22" soll den Eigentümern der Grundstücke 219 und 218/1 die Möglichkeit eingeräumt werden auf dem als Gartenland ausgewiesenen Grundstücksflächen ein Gebäude zu errichten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird Baurecht für die geplante Maßnahme geschaffen.

#### **4.0 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Daraus ergibt sich der Verzicht auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren sowie den Umweltbericht.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes wird der ursprüngliche Bebauungsplan "Flur 22" im betroffenen Teilbereich räumlich und sachlich ersetzt.

Außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung gelten wie bisher die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes bzw. seine rechtskräftigen Änderungen 1-3.

#### **5.0 VORGABEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VG Bodenheim weist die von der 4. Änderung betroffenen Flächen als Wohnbaufläche aus. Die Änderungsplanung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **6.0 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG**

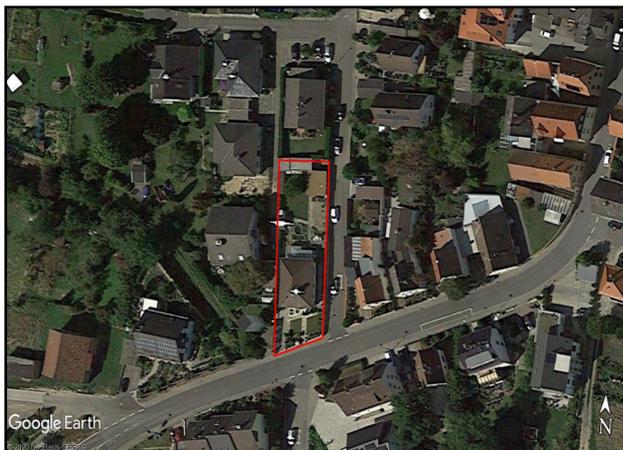
Das von der Planung betroffene Gelände wird als Garten genutzt.

Die bestehende Garage sowie die Gartenhäuser sollen für das Bauvorhaben abgerissen werden.

Das Grundstück liegt an der Ortsstraße „Im Langreh“ und ist voll erschlossen.

Durch die geplante Änderung wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant.

**Abb. 2: Geltungsbereich im Luftbild (google earth, 2020)**



## **7.0 PLANUNGSKONZEPT**

### **7.1 Baugrenzen**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung betrifft die Flurstücke 218/1 und 219 in der Flur 22 im Bereich des Bebauungsplanes „Flur 22“.

Die von der Änderung betroffene Grundstücksfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Die Gemeinde möchte dem Eigentümer den Bau eines Wohnhauses mit Garage ermöglichen und dafür den Bebauungsplan entsprechend ändern.

Neben der Erweiterung und Ergänzung des Baufensters zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die für den Bereich in der Nutzungsschablone eingetragenen Festsetzungen übernommen.

Im Rahmen der jetzt erforderlichen Überarbeitung des Bebauungsplanes werden im Plangebiet und dessen Umfeld keine Erschließungs- oder Gebietsstrukturen verändert. Es kommt zu einer vom Gesetzgeber gewünschten Nachverdichtung innerörtlicher Siedlungsflächen.

### **7.2 Erschließung**

Das geplante Wohngebiet wird über die befestigte Ortsstraße „Im Langreh“ erschlossen. Eine Änderung der Verkehrssituation bzw. eine starke Erhöhung der Verkehrsdichte erfolgt durch den Bau eines Einfamilienhauses nicht.

#### **7.1.3 Ver- und Entsorgung**

Der Planungsraum weist für die Erschließung relevanten Einrichtungen der Ver- und Entsorger auf.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über bereits vorhandene Leitungen.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Laubenheim zugeleitet.

Das Oberflächenwasser aus dem Grundstück ist in Zisternen zu sammeln und gedrosselt an den Kanal abzugeben.

## **8.0 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich in einem reinen Wohngebiet (WR).

Von den möglichen Nutzungsarten werden solche ausgeschlossen, von denen größere Lärmbelästigungen ausgehen können.

## **8.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Die Beschränkung der Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude dient der Einbindung des geplanten Gebäudes in das bereits vollständig bebaute Umfeld.

## **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **8.3.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

Im Geltungsbereich wird unter Berücksichtigung des Ursprungplans die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8 festgesetzt. Zusammen mit der vorgegebenen Gebäudehöhe kann das Dichtemaß genügend bestimmt werden.

### **8.3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Das Plangebiet ist Teil der bestehenden Ortslage. Um den Neubau optisch in die bestehende Bebauung ein zu gliedern, wird die Höhenentwicklung den umliegenden Gebäuden angepasst. Als Bezugspunkt zur Höhenfestsetzung wird die Oberkante Fahrbahndecke der „Im Langreh“ heran gezogen.

Die maximale Gebäudehöhe von 7,50 m wird als Oberkante Gebäude definiert.

### **8.3.3 Bauweise**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Festsetzung wird zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen aus der Planunterlage von 1994 übernommen.

### **8.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Fläche des Plangebietes wird über Baugrenzen festgesetzt.

### **8.3.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt über die befestigte Ortsstraße „Im Langreh“. Der Aus- oder Umbau von Verkehrsflächen ist für die geplante Maßnahme nicht erforderlich.

### **8.3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die von der 4. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen werden heute als Garten genutzt und sind mit einer Garage und Gartenunterständen bebaut. Ein Großteil der Gartenfläche weist Zierrasen auf. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird wegen der Geringfügigkeit des

Eingriffes und des Verfahrens nach § 13a BauGB innerhalb eines vollständig bebauten Gebietes verzichtet.

### **8.3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen**

Mit Hilfe der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen zur Wahrung ortstypischer Eigenarten äußere Gestaltungsmerkmale festgelegt werden. Die Festsetzungen orientieren sich an den bereits bestehenden Vorgaben für das Baugebiet „Flur 22“.

## **9.0 AUSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.1 Bebauung**

Die geplante Maßnahme führt zur Nachverdichtung einer seit über 40 Jahren bebauten Siedlungsfläche.

### **9.2 Bodenordnung**

Eine Neuordnung der Grundstücke erfolgt nicht. Es ist keine Baulandumlegung gemäß § 45 Nr. 1 BauGB erforderlich.

## **10.0 UMWELTBELANGE**

In der Ortsgemeinde Bodenheim soll auf einer 400 qm großen Fläche innerhalb einer älteren Siedlungsfläche ein als Grünfläche ausgewiesenes Gartengrundstück bebaut werden. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen.

Die vom geplanten Bauvorhaben betroffene Gartenfläche weist neben einer Garage, mehrere Holzunterstände eine größere Zierrasenfläche und kleinere Beete auf. Der Baumbestand beschränkt sich auf einen größeren Kirschbaum und einige Ziersträucher.

Aufgrund der artenarmen Gestaltung des 400 qm kleinen Gartens mit seinen vielen überbauten Flächen, Wegen und Zierrasenflächen sowie dem geringen Anteil an Gehölzen wird eine artenschutzfachliche Untersuchung und Beurteilung für nicht erforderlich angesehen.

Der Verlust des Kirschbaumes soll durch die Pflanzung eines Obstbaumes ausgeglichen werden.

Zudem sind von den verbleibenden Freiflächen 10% mit Sträuchern zu begrünen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Aufgestellt für die Ortsgemeinde Bodenheim

Ing.-Gesellschaft Weiland AG

Zornheim, im Februar 2020

## Anhang

### Artenliste → Im Geltungsbereich zu verwendende Gehölze

#### 1) Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Salix capraea	-	Salweide
Viburnum opulus		Wasserschneeball

Die zu pflanzenden Gehölze sind mit folgenden Mindestqualitäten zu setzen: Sträucher, 60-100 cm hoch, 2 x verpflanzt m. Ballen

# OG Bodenheim

## Bebauungsplan“ Flur 22, 4.Änderung“

hier:

**Auswertung der Ergebnisse aus der Beteiligung  
der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und Abs.3 BauGB  
sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit  
Abwägungsempfehlungen  
für die Ortsgemeindevertretung**

**Juni 2020**

bearbeitet

Dipl.-Ing. (FH) Andrea Misselhorn

 **IGW** Ing.-Gesellschaft Weiland AG  
beratende Ingenieure

Mareuil-le-Port-Platz 1, 55270 Zornheim,  
Tel.: (0 61 36 ) 9541-0 Fax: (0 61 36) 9541-28

## Auswertung

folgende Stellungnahmen sind bis zum 25.05.2020 eingegangen:

### I. Träger öffentlicher Belange mit abwägungsrelevanten Hinweisen und Anregungen

- |    |                              |           |
|----|------------------------------|-----------|
| 1. | Kreisverwaltung Mainz-Bingen | Ingelheim |
| 2. | SGD Süd, Wasserwirtschaft    | Mainz     |

### II. Beteiligung der Öffentlichkeit

- |    |          |           |
|----|----------|-----------|
| 1. | 1 Bürger | Bodenheim |
|----|----------|-----------|

---

## I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

### 1. Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Eingangsdatum: 07.04.2020

---

**Bedenken:** keine

**Hinweise:** wie folgt:

---

#### **Textvorlage:**

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:*

*1. Zunächst bitten wir um Berücksichtigung der Ihnen bereits per E-Mail übermittelten „Hinweise zu Bauleitplanverfahren während der Verwaltungsschließung“ im Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 20. März 2020 hinsichtlich der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB (siehe Anlage).*

*2. Das Vorhaben ist nicht zu beanstanden, es entspricht dem Nachverdichtungsprinzip und wird vor dem in § 1a BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.*

*2.1 Luftbild und Begrünung weisen auf die aktuelle Nutzung als Ziergarten hin, es herrscht Rasen vor. Darüber hinaus befindet sich im nördlichen Geltungsbereich ein Kirschbaum. Auch wenn hier wegen der intensiven Nutzung ausschließlich mit „Allerweltsarten“ zu rechnen ist, so ist der Baum zwecks Vermeidung von Konflikten mit dem besonderen Artenschutz*

nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zulässigen Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar des Folgejahrs zu fällen. Die Hinweise der textlichen Festsetzungen sind um diesen Verweis zu ergänzen.

2.2 Weiterhin gilt es artenarme Schotter- und Kiesgärten zu vermeiden. Hierzu zählen nicht nur flächige Ausbringungen, sondern auch Gabionenmauern, die gerne aus gestalterischen Gründen als Einfriedungen genutzt werden. Die Untere Naturschutzbehörde regt daher an, Punkt 3.1 Einfriedungen-Hausgärten (bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen) entsprechend so zu ergänzen, dass diese Hausgartengestaltungen und Einfriedungsformen ausgeschlossen sind. Die Fachbehörde hält dies insbesondere deshalb auch für geboten, da hier trotz allen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gleichzeitig eine innerörtliche größere Gartenfläche bebaut wird und somit deren ökologische Funktion für Klima, Boden und Wasser verschwindet.

2.3 Da vorgesehen ist, den notwendigerweise zu fällenden Kirschbaum durch einen Obstbaum zu ersetzen (Pkt. 6.1. der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen) empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde die Pflanzliste des Anhangs um ein entsprechendes standortangepaßtes Sortiment zu erweitern und unter Pkt. 6.1 folgende Pflanzqualität festzusetzen: Hochstamm, 3 x v, StU 12-14 cm.

3. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird um Ergänzung folgender Hinweise gebeten:

3.1 Sofern eine Nutzung von Erdwärme vorgesehen ist, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

3.2 Es wird empfohlen, dass seitens der Bauherren bei Beauftragung von Baugrunduntersuchungen die geplante Wiederverwertung der im Zuge der Herstellung der Baugrube ggf. anfallenden Bodenüberschussmassen im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes mitberücksichtigt werden sollte:

Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, in denen dann auch der landwirtschaftliche Nutzen nachgewiesen werden muss. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Hierbei sind die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, veröffentlicht auf der Homepage des MUEEF, für die jeweiligen Fallkonstellationen, verbindlich zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern eine Entsorgung der Aushubmassen in bereits genehmigten Anlagen (z.B. Deponien, Grubenverfüllungen, Flurbereinigungsmaßnahmen) vorgesehen ist, die Regelungen im jeweiligen Rechtsentscheid für die ausgewählte Anlage festgelegt sind und entsprechend zu beachten sind. Danach richtet sich auch der Umfang der Deklarationsanalytik des zu verwertenden Bodenmaterials.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Es sind „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“.

In den planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen wird unter Pkt. 1.1.1 die Anzahl der Wohneinheiten lediglich für Einzelhäuser begrenzt.

Nach der Planzeichnung sind max. (?) zwei Wohnungen pro Wohngebäude angegeben. Zur Klarstellung ist die Festsetzung auch für Doppelhäuser bzw. je „Doppelhaushälfte“ zu treffen.

5. Unter Pkt. 5.0 Garagen und Stellplatz der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen wird angeregt, die Regelung auch für Carports explizit zu ergänzen.

6. Es wird angeregt, die im Entwurf lediglich unverbindlich gemachten Empfehlungen zur Farbgestaltung der Dächer und zur Fassadengestaltung unter den Pkt. 6.0 und 7.0 der Hinweise bauordnungsrechtlich textlich gem. § 88 LBauO und damit verbindlich festzusetzen.

7. Einige Rechtsgrundlagen wären zu aktualisieren.

Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.

---

## **BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

### **Zu 1.**

#### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Allgemeine Hinweise zur Öffentlichkeitsbeteiligung während der Corona-Pandemie

#### **Beschlussempfehlung**

Kein Beschluss erforderlich. Kenntnisnahme

### **Zu 2.**

#### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### **Beschlussempfehlung**

Kein Beschluss erforderlich. Kenntnisnahme

### **Zu 2.1**

#### **Dem Hinweis wird stattgegeben.**

Hinweise über Fäll- und Rodungszeiten werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt die Anregung unter den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen (8.0) zu ergänzen.

### **Zu 2.2**

#### **Dem Hinweis wird stattgegeben.**

Die Festsetzung unter 3.1 wird um den Ausschluss von Gabbionewänden ergänzt.

#### **Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt die Festsetzung unter 3.1 zu ergänzen.

### **Zu 2.3**

#### **Dem Hinweis wird teilweise stattgegeben.**

Ergänzung der textlichen Festsetzung unter 6.1 durch die Angabe einer Mindestqualität. Auf die Vorgabe einer Pflanz- bzw. Artenliste für den privaten Gartenbereich wird verzichtet. Die Pflanzung standortgerechter, in der Landschaft verwendeter Gehölze, ist im Geltungsbereich aufgrund der geringen Flächengröße nicht zumutbar.

#### **Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt die Festsetzung 6.1 um die Angabe einer Mindestqualität zu ergänzen.

**Zu 3.1-3.2**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Beschlussempfehlung**

Kein Beschluss erforderlich. Kenntnisnahme

**Zu 4.**

**Dem Hinweis wird stattgegeben.**

Die textliche Festsetzung 1.1.1 wird um Aussagen zu Wohneinheiten in Doppelhäusern ergänzt.

**Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt die textliche Festsetzung 1.1.1 um die o.g. Aussagen zu ergänzen.

**Zu 5.**

**Dem Hinweis wird stattgegeben.**

Die textliche Festsetzung wird um den Begriff „Carport“ ergänzt.

**Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt die textliche Festsetzung 5.0 um den o.g. Begriff zu ergänzen.

**Zu 6.**

**Dem Hinweis wird stattgegeben.**

Die unter Hinweise aufgeführten Aussagen zur farblichen Gestaltung der Dächer und Fassaden werden unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzt.

**Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen um die o.g. Festsetzungen zu ergänzen.

**Zu 7.**

**Dem Hinweis wird stattgegeben.**

Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren.

**Beschlussempfehlung**

Kein Beschluss erforderlich. Redaktionelle Ergänzung.

## 2. SGD Süd, Wasser und Bodenwirtschaft

Eingangsdatum: 24.03.2020

---

**Bedenken:** keine  
**Hinweise:** wie folgt

---

### Textvorlage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 06.03.2020 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

### 1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

#### 1.1. Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

#### 1.2. Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

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.

1.3. Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

- 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.
  - Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

#### 1.4. Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

### 2. Bodenschutz

Für den Planungsbereich sind mir keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Ich weise darauf hin, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden. Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion

wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

Punkt „8.0 Bodengutachten“ in den textlichen Festsetzungen wäre somit entsprechend zu ändern.

Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG): Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.7.2005 (GVBl. vom 02.08.2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448) 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 (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Diese Stellungnahme enthält keine Bewertung der sich eventuell aus den Untergrundverhältnissen ergebenden bautechnischen Problemen, insbesondere einer möglichen Hangrutschgefahr. Aufgrund der Nähe zu einem vermuteten Rutschgebiet laut Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau, kurz LGB, wird empfohlen, sich direkt an das LGB in Mainz zu wenden.

**Dem B-Plan steht aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden und in den B-Plan aufgenommen werden.**

---

## **BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

### **Zu 1.1-1.4**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

#### **Beschlussempfehlung**

Kein Beschluss erforderlich Kenntnisnahme.

### **Zu 2.**

**Dem Hinweis wird stattgegeben.**

#### **Beschlussempfehlung**

Punkt 6.0 der Hinweise der textlichen Festsetzungen wird entsprechend geändert. Da nur westlich des Geltungsbereichs Altlasten verdächtige Flächen vorkommen, kann der Hinweis auf Altlasten entfallen.

## II. Beteiligung der Öffentlichkeit

Eingangsdatum: 17.05.2020

---

**Bedenken:** keine  
**Hinweise:** wie folgt

---

### Textvorlage

Schönen guten Tag Herr Frey,

nach Betrachtung des ausgelegten Bebauungsplans hätten wir gerne folgende Änderungswünsche gegenüber der veröffentlichten Planung.

1.0 Die maximale Höhe des Gebäudes bitten wir aus folgenden Gründen auf 8,50m zu ändern:  
Das Grundstück ist von der Gaustraße her abfallend. Wir haben einen relativ hohen Grundwasserspiegel, weshalb wir mit dem geplanten Keller ein Stück „raus“ müssen.  
Die Umgebungsbebauung ist deutlich über 7,50m

2.0 Weiterhin bitten wir die maximale Dachneigung von 30° auf 40° zu ändern.

---

### BESCHLUSSEMPFEHLUNG

#### Zu 1.

##### **Dem Hinweis wird stattgegeben.**

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,50 m angepasst.

##### **Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt die Änderung der max. Gebäudehöhe von 7,50 m auf 8,50 m.

#### Zu 2.

##### **Dem Hinweis wird stattgegeben.**

Die max. zulässige Dachneigung wird von 30° auf 40° angepasst.

##### **Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt die Änderung der max. zulässigen Dachneigung von 30° auf 40°.

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Beschlussorgan:</b> Gemeinderat	<b>Sitzung vom:</b> 23.06.2020	<b>Niederschrift zur Sitzung</b> 2020/018/006
<b>Beratung:</b> öffentlich		

Auszug:

### **Zu TOP 5.1:**

Bebauungsplan "Flur 22", 4. Änderung  
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
Satzungsbeschluss  
Vorlage: 2020/006/102

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Flur 22“, 4. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Gegenstand der Änderung ist die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen für das Bestandsgebäude auf der Parzelle 219 und um für die bisher als Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche eine Bebauung zu ermöglichen.

Die förmliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.04.2020 bis einschließlich 25.05.2020. Vorab hatte die Öffentlichkeit bereits entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wurden neben der Öffentlichkeit die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Ingenieurgesellschaft Weiland (IGW) aus Zornheim ausgewertet und mit Beschlussvorschlägen der Verwaltung ergänzt.

Aus der Auswertung ergibt sich neben redaktionellen Änderungen kein weiterer Änderungsbedarf, der eine erneute Offenlage begründen würde. Somit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Der Vorsitzende liest die Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 07.04.2020 vor. Der Gemeinderat beschließt eine Einzelabstimmung.

### **Zu 1.**

Allgemeine Hinweise zur Öffentlichkeitsbeteiligung während der Corona-Pandemie

### **Abstimmungsergebnis:**

Zur Kenntnis genommen

### **Zu 2.**

Das Vorhaben ist nicht zu beanstanden, es entspricht dem Nachverdichtungsprinzip und wird vor dem in § 1a BauG geforderte sparsamen Umgang mit Grund und Boden aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zur Kenntnis genommen

### **Zu 2.1**

Hinweise über Fäll- und Rodungszeiten werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmige Annahme

### **Zu 2.2**

Die Festsetzung unter 3.1 wird um den Ausschluss von Gabbionenwänden ergänzt.

Es folgt eine rege Diskussion.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich angenommen

Ja-Stimmen: 14; Nein-Stimmen 8

### **Zu 2.3**

Ergänzung der textlichen Festsetzung unter 6.1 durch die Angabe einer Mindestqualität. Auf die Vorgabe einer Pflanz- bzw. Artenliste für den privaten Gartenbereich wird verzichtet. Die Pflanzung standortgerechter, in die Landschaft verwendeter Gehölze, ist im Geltungsbereich aufgrund der geringen Flächengröße nicht zumutbar.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmige Annahme

### **Zu 3.1-3.2**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zur Kenntnis genommen

### **Zu 4.**

Die textliche Festsetzung 1.1.1 wird um Aussagen zu Wohneinheiten in Doppelhäusern ergänzt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmige Annahme

### **Zu 5.**

Die textliche Festsetzung wird um den Begriff „Carport“ ergänzt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmige Annahme

### **Zu 6.**

Die unter Hinweise aufgeführten Aussagen zur farblichen Gestaltung der Dächer und Fassaden werden unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmige Annahme

### **Zu 7.**

Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zur Kenntnis genommen

Der Vorsitzende liest die Stellungnahme der SGD Süd, Wasser und Bodenwirtschaft vom 24.03.2020 vor. Der Gemeinderat beschließt eine Einzelabstimmung.

### **Zu 1.1-1.4**

Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zur Kenntnis genommen

**Zu 2.**

Bodenschutz

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmige Annahme

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt eine Einzelabstimmung

- a) Die im Sachverhalt bezeichnete und in dieser Beschlussvorlage enthaltene Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird zur Kenntnis genommen. Nach Einzelaufwurf der einzelnen Stellungnahmen wird die Abwägung entsprechend der jeweiligen Empfehlung der Verwaltung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmige Annahme

- b) Der Bebauungsplan „Flur 22“, 4. Änderung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmige Annahme

Mehrfachbeschluss mit Einzelabstimmungen