

Baugebiete	Art der Nutzung	GRZ	zul. Grundfläche	Anzahl der Vollgeschosse	max. Firsthöhe	Bauweise	Mindestgröße der Baugrundstücke	max. Anzahl der Wohnungen
A	WR		140 qm	II	9,5 m	o E		2
B	WA		EH: 120 qm DHH: 100 qm	II	9,5 m	o ED	EH: 350 qm DHH: 300 qm	1
C	WA	0,35		II	9,5 m	a HG		1
D	WA		120 qm	II	9,5 m	o D		2

- EH Einzelhaus
- DHH Doppelhaushälfte
- o E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- o ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a HG abweichende Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- o D offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung [§ 9 (I) 1 BauGB]
- A** Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
  - B C D** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- z.B. **(A)** Kennbuchstaben der Baugebiete
- Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (I) 1 BauGB]
- z.B. **0,35** zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - z.B. **140 qm** zulässige Grundfläche
  - z.B. **9,5** zulässige Firsthöhe
  - II** maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
  - (II)** zwingend zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (II) 2 BauGB]
- o** offene Bauweise siehe Textliche Festsetzungen
  - a** abweichende Bauweise siehe Textliche Festsetzungen
  - (o)** überbaubare Grundstücksfläche
  - (a)** nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - (---)** Baugrenze
  - (---)** Baulinie
- Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 (II) 2 BauGB]
- (←→)** Hauptfirstrichtung
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (II) II BauGB]
- (---)** Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
  - (---)** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P** Parken
  - V** Verkehrsberuhigter Bereich
  - WW** Wirtschaftsweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen [§ 9 (II) 12, 14 und Abs. 6 BauGB]
- (---)** Zweckbestimmung: Versickerung von Niederschlagswasser
  - z.B. **(R)** Regenrückhaltung
- Öffentliche Grünflächen [§ 9 (II) 15 BauGB]
- (---)** öffentliche Grünflächen
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (II) 20 BauGB]
- (---)** Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - z.B. **(2)** Kennzeichnung der Maßnahmen
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen [§ 9 (II) 21 BauGB]
- (=)** Gehrecht zugunsten der Anwohner
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) [§ 9 (II) 24 BauGB]
- (---)** Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Zweckbestimmung: Lärmschutzwall
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung [§ 9 (II) 25a,b BauGB]
- (●)** zu erhaltender Baum
  - (○)** anzupflanzender Baum
  - (---)** Flächen zum Anpflanzen
  - z.B. **(O<sub>2</sub>)** Ortsrandeinguinung
  - (---)** Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (I) Nr.5 BauGB)
  - (■)** Zweckbestimmung: Spielanlage
- Sonstige Planzeichen
- (---)** Geltungsbereich Bebauungsplan
  - (---)** Geltungsbereich externe Ausgleichsfläche
  - (---)** Geltungsbereich 2. Änderung
- Nachrichtliche Übernahme
- (---)** Flächen für die Wasserwirtschaft
  - (GR)** Zweckbestimmung: Gewässerrenaturierung
- Hinweise
- (---)** Bestandsgebäude
  - (---)** Flurstücknummern und -grenzen
  - (---)** Lärmschutzwall Ortsrandstraße

Die Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung des Bebauungsplans**
- Die Aufstellung des Bebauungsplans „Leidhecke“, 2. Änderung, gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB wurde am 05.04.2017 durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.04.2017 im Nachrichtenblatt 14/2017 der Verbandsgemeinde Bodenheim.
- Unterrichtung der Öffentlichkeit**
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde durchgeführt vom 13.04.2017 bis einschließlich 13.04.2017.
- Die Bekanntmachung des Zeitraumes erfolgte am 07.04.2017 im Nachrichtenblatt 14/2017 der Verbandsgemeinde Bodenheim.
- Öffentliche Auslegung**
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.04.2017 durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim beschlossen.
- Sie wurde durchgeführt vom 18.04.2017 bis einschließlich 19.05.2017.
- Die Bekanntmachung des Zeitraumes erfolgte am 07.04.2017 im Nachrichtenblatt 14/2017 der Verbandsgemeinde Bodenheim.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.03.2017 mit Fristsetzung bis 19.05.2017.
- Beschluss zur Abwägung**
- Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim am 25.09.2017 beschlossen.
- Mitteilung des Abwägungsergebnisses**
- Das Abwägungsergebnis wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den privaten Einwendern mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.
- Satzungsbeschluss**
- Der Bebauungsplan „Leidhecke“, 2. Änderung, wurde vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim am 25.09.2017 als Satzung beschlossen.
- Bodenheim, den .....
- Ortsbürgermeister
- Ausfertigervermerk**
- Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses war, übereinstimmt.
- Bodenheim, den .....
- Ortsbürgermeister
- Inkrafttreten**
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Leidhecke“, 2. Änderung, wurde am ..... im Nachrichtenblatt ..... der Verbandsgemeinde Bodenheim vom ..... bekanntgemacht und ist damit in Kraft getreten.
- Bodenheim, den .....
- Ortsbürgermeister



## Ortsgemeinde Bodenheim Bebauungsplan "Leidhecke", 2. Änderung

PROJEKT:	2. Änderung des Bebauungsplans "Leidhecke"		
PLANINHALT:	Bebauungsplan Blatt Ivon 2, Planzeichnung		
BEARBEITET:	Bäumer / Wernersbach	PROJEKT-NR.:	BO02
GEZEICHNET:	Wernersbach	PHASE:	Satzung
MASSTAB:	1 : 1.000	STAND:	2017-10-10
AUFTRAGGEBER:	Ortsgemeinde Bodenheim Rathausstraße 1 D-55294 Bodenheim am Rhein	AUFTRAGNEHMER:	2. ÄNDERUNG: Stadt Quartier Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Nussbaumstraße 3 D-65187 Wiesbaden
AUFTRAGNEHMER GRUNDPLAN UND 1. ÄNDERUNG:	Michael Laubscher Architekt BDA Dipl. Spessartring 33 64287 Darmstadt	Tel. 06151 - 7 78 27 E-Mail: Laubscher.Architekt@t-online.de	



**Ortsgemeinde Bodenheim**  
**Bebauungsplan „Leidhecke“, 2. Änderung**

**Planzeichnung**  
**Verfahrensübersicht**  
**Rechtsgrundlagen**  
**Textliche Festsetzungen**  
**Begründung**

10. Oktober 2017

---

Auftragnehmer Grundplan und 1. Änderung:

Michael Laubscher  
Architekt BDA Dipl.-Ing.  
Spessartring 33  
64287 Darmstadt

Auftragnehmer 2. Änderung:

Stadt.Quartier  
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer  
Nussbaumstraße 3  
65187 Wiesbaden

## **A      PLANZEICHNUNG**

## **B      VERFAHRENSÜBERSICHT**

### **Aufstellung des Bebauungsplans**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Leidhecke“, 2. Änderung, gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB wurde am 05.04.2017 durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.04.2017 im Nachrichtenblatt 14/2017 der Verbandsgemeinde Bodenheim.

### **Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde durchgeführt vom 13.04.2017 bis einschließlich 13.04.2017.

Die Bekanntmachung des Zeitraumes erfolgte am 07.04.2017 im Nachrichtenblatt 14/2017 der Verbandsgemeinde Bodenheim.

### **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.04.2017 durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim beschlossen.

Sie wurde durchgeführt vom 18.04.2017 bis einschließlich 19.05.2017.

Die Bekanntmachung des Zeitraumes erfolgte am 07.04.2017 im Nachrichtenblatt 14/2017 der Verbandsgemeinde Bodenheim.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.03.2017 mit Fristsetzung bis 19.05.2017.

### **Beschluss zur Abwägung**

Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim am 25.09.2017 beschlossen.

### **Mitteilung des Abwägungsergebnisses**

Das Abwägungsergebnis wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den privaten Einwendern mit Schreiben vom 11.10.2017 mitgeteilt.

### **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan „Leidhecke“, 2. Änderung, wurde vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim am 25.09.2017 als Satzung beschlossen.

Bodenheim, den 11.10.2017

---

Ortsbürgermeister

### **Ausfertigungsvermerk**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses war, übereinstimmt.

Bodenheim, den 11.10.2017

---

Ortsbürgermeister

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Leidhecke“, 2. Änderung, wurde im Nachrichtenblatt 42/2017 der Verbandsgemeinde Bodenheim vom 20.10.2017 bekanntgemacht und ist damit in Kraft getreten.

Bodenheim, den 23.10.2017

---

Ortsbürgermeister

## **C RECHTSGRUNDLAGEN**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. Des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Art 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794);
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639);

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S.77);
- Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283);
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477);
- Landesgesetz zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 25.7.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295);
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245);
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383);
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127);
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Leidhecke“.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung gelten weiter, sofern und soweit sie nicht durch zeichnerische und textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen dieser 2. Änderung ersetzt oder geändert werden. Dabei werden inhaltliche Änderungen der Texte wie folgt kenntlich gemacht:

**Textliche Festsetzungen:** Ergänzungen (neue Festsetzungen) sind mit blauer Schriftfarbe kenntlich gemacht. Streichungen werden als rot durchgestrichen markiert.

**Begründung:** Die Begründung zur 2. Änderung wird in einem neuen Kapitel „E“ am Ende des Dokuments ergänzt.

## **D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

##### **Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) - Baugebiet 'A'**

###### Allgemein zugelassen sind:

- Wohngebäude

###### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke
- Nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen

###### Unzulässig sind:

- Den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - Baugebiete 'B', 'C' und 'D'**

###### Allgemein zugelassen sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für soziale Zwecke

###### Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

###### Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (3) BauNVO)**

### **2.1 Überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Grundfläche (§ 19 (1 und 2) BauNVO)**

In dem mit ‚A‘ gekennzeichneten Baugebiet darf die zulässige Grundfläche – für die Hauptnutzung incl. Garage - von 140 qm nicht überschritten werden.

In den mit ‚B‘ gekennzeichneten Baugebieten ist eine maximale Grundfläche – für die Hauptnutzung incl. Garage – bei Einzelhäusern von 120 qm, bei Doppelhaushälften von 100 qm zulässig.

In dem mit ‚D‘ gekennzeichneten Baugebiet darf die zulässige Grundfläche – für die Hauptnutzung incl. Garage - von 120 qm nicht überschritten werden.

In den mit ‚C‘ gekennzeichneten Baugebieten darf die GRZ von 0,35 nicht überschritten werden.

Die Bautiefe in den mit ‚C‘ gekennzeichneten Baugebieten darf maximal 12 m betragen.

### **2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)**

In den Baugebieten ‚A‘, ‚B‘ und ‚D‘:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um folgende Werte überschritten werden:

In den mit ‚A‘ gekennzeichneten Baugebieten: max. 70 qm

In den mit ‚B‘ gekennzeichneten Baugebieten:

- bei Einzelhäusern: max. 60 qm
- bei Doppelhaushälften: max. 50 qm

In dem mit ‚D‘ gekennzeichneten Baugebiet: max. 60 qm

In den mit ‚C‘ gekennzeichneten Baugebieten:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von 0,53 überschritten werden.

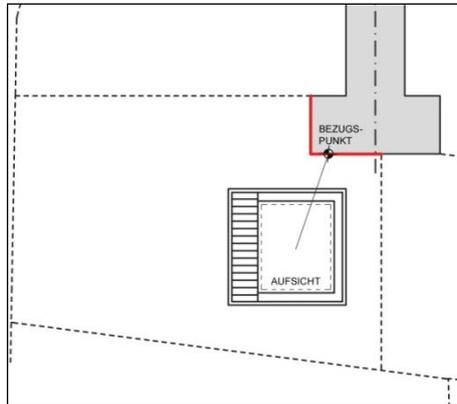
### **2.3 Anzahl der Geschosse, Höhe der Gebäude (§ 20 (1) BauNVO)**

In den mit ‚A‘ gekennzeichneten Baugebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

In den mit ‚B‘, ‚C‘ und ‚D‘ gekennzeichneten Baugebieten sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

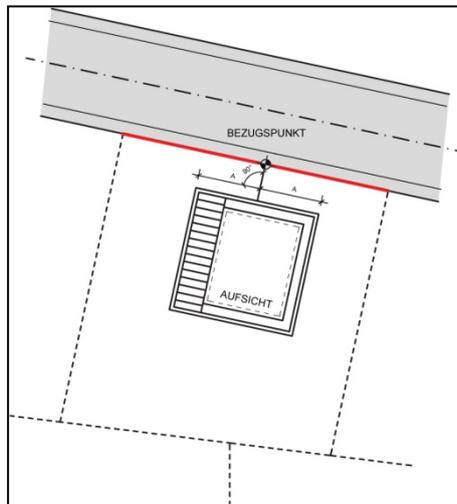
Der Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhenlage und zur Höhe der Gebäude ist:

- a) Bei Baugrundstücken, die nur an öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ liegen: der höchste Punkt dieser Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, die an das Baugrundstück angrenzt.

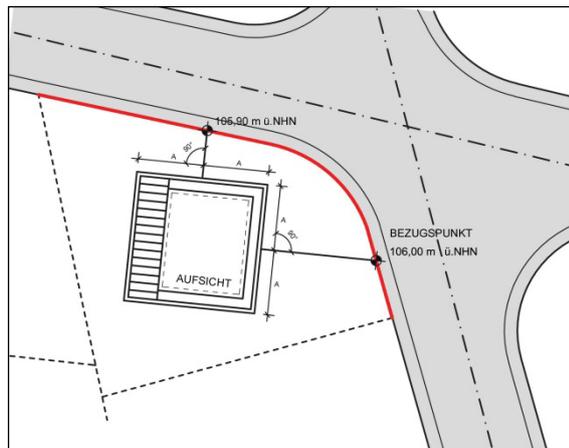


- b) Bei allen sonstigen Baugrundstücken:

die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf der Mitte der nächstliegenden Gebäudeaußenwand.



Grenzt ein Baugrundstück an mehrere im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsflächen an, ist von jeder Verkehrsfläche aus bis zur nächstliegenden Gebäudewand zu messen; der höchste sich ergebende Wert ist der Bezugspunkt.



Der untere Messpunkt der Festsetzungen zur Höhe der Gebäude ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RF). Der Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RF) darf im Mittel höchstens 0,5 m über und höchstens 0,5 m unter dem Bezugspunkt liegen.

Die festgesetzten Höhen sind vertikal über dem unteren Messpunkt, d.h. über der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss abzutragen.

Die Oberkante der Rohdecke des letzten Vollgeschosses darf maximal 6,25 m über der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses liegen.

#### Firsthöhe, Gebäudehöhe

Bei geneigten Dächern darf die Oberkante des Firstes (Firsthöhe) maximal 9,50 m über der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses liegen.

Bei Flachdächern darf der höchste Punkt des Gebäudes (Gebäudehöhe) maximal 9,50 m über der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses liegen.

### **2.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 14 (1) BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur eingeschränkt zulässig.

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und –bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben und Geräteschuppen, Kellerersatzräume und Fahrradabstellräume. Die Größe dieser Anlagen ist pro Nebenanlage auf 5 qm Grundfläche, sowie 12 cbm umbauten Raum begrenzt. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung im Sinne der Bau NVO sind ausgeschlossen.

### **3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**

In den mit ‚A‘, ‚B‘ und ‚D‘ gekennzeichneten Baugebieten ist die offene Bauweise zulässig.

In den mit ‚A‘ gekennzeichneten Baugebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

In den mit ‚B‘ gekennzeichneten Baugebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In den mit ‚C‘ gekennzeichneten Baugebieten sind als abweichende Bauweise Hausgruppen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, mit Ausnahme der Endtypen, für die eine einseitige Grenzbebauung im Anschluss an die angrenzende Bebauung festgesetzt wird. Die innenstehenden Gebäude sind auf die Grenze zu bauen.

In dem mit ‚D‘ gekennzeichneten Baugebiet sind nur Doppelhäuser zulässig.

#### **4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Sind innerhalb der überbaubaren Flächen Firstrichtungen angegeben, so sind diese für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

Bei den mit ‚A‘, ‚B‘ und ‚D‘ gekennzeichneten Baugebieten ist eine Hauskante parallel zu einer Grundstücksgrenze zu errichten, die Firstrichtung ist parallel zu einer Hauskante zu errichten.

#### **5 Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)**

In den mit ‚B‘ gekennzeichneten Baugebieten müssen Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 350 qm, für Doppelhaushälften von 300 qm aufweisen.

#### **6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**

In den mit ‚A‘ und ‚D‘ gekennzeichneten Baugebieten dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen.

In den mit ‚B‘ gekennzeichneten Baugebieten dürfen Einzelhäuser und Doppelhaushälften nur eine Wohnung aufweisen.

In den mit ‚C‘ gekennzeichneten Baugebieten dürfen die einzelnen Reihenhausteile nur eine Wohnung aufweisen.

#### **7 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO)**

Definitionen im Sinne der folgenden Festsetzungen:

Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und mit einer oder mehreren Seitenwänden, soweit die zusammengefasste Fläche der Seitenwände höchstens die Hälfte der möglichen Gesamtfläche aller Seitenwände beträgt.

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden, soweit die zusammengefasste Fläche der Seitenwände mehr als die Hälfte der möglichen Gesamtfläche aller Seitenwände beträgt.

Zu Seitenwänden, die einen Carport oder eine Garage begrenzen, zählen auch Hauswände. Auf die Fläche einer Seitenwand wird nur die diejenige Fläche angerechnet, die aus Bauteilen besteht.

Stellplätze ~~bzw.~~ und Carports sind **auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** bis zu einer Tiefe von 12,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig, ~~sowie als Garagen innerhalb des Hauptgebäudes.~~

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen mindestens entlang einer Längsseite vollflächig mit dem Hauptgebäude verbunden sein. Der Mindestabstand zu allen Grundstücksgrenzen beträgt 3,0 m.

## **8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB i. V. m. § 9 (1) 14 BauGB)**

Versiegelte oder teilversiegelte Oberflächen sind soweit als möglich in angrenzende Pflanzenflächen zu entwässern.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Wohnwege bzw. Mischverkehrsflächen auszubilden.

## **9 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen, sofern sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

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

### **10.1 Ausführung öffentlicher Stellplätze**

Die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, offenfugigen Belägen herzustellen.

Zu verwenden sind Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine etc.

### **10.2 Anlage von extensiv genutztem Dauergrünland (1)**

Auf den Flurstücken 4, 5 und 6 in der Flur 36 und den Flurstücken 392,393, 394, 396 und 397 in der Flur 50 ist mittels Ansaat von autochthonem Saatgut eine artenreiche extensiv zu nutzende Wiese herzustellen. Die Mahd der Flächen hat in den ersten zwei Jahren 1 mal im Jahr Ende September zu erfolgen. Das Mähgut ist abzusammeln. Danach darf die Fläche einmal im Jahr zur Heugewinnung genutzt werden.

### **10.3 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (2)**

Im Bereich des Dauergrünlandes Pos.10.2 sind Sträucher und Einzelbäume der Artenliste B und C zu pflanzen.

Im Bereich der Pflanzfläche ist pro 2 qm ein Strauch zu setzen. Zusätzlich sind 4 Laubbäume der Artenliste A zu pflanzen.

### **10.4 Anlage von Dauergrünland (3)**

Die Ortsgemeinde Bodenheim stellt das Flurstück 166 in der Flur 31 für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Die Fläche weist eine artenarme Wiesenvegetation mit Vegetationslücken auf. Auf 8.500 qm sind standortgerechte Wiesenkräuter nach zu säen. Die Fläche darf einmal im Jahr zur Heugewinnung gemäht werden.

#### **10.5 Anlage von Sand- und Lesesteinhaufen (4)**

Zur Schaffung neuer Lebensräume für Reptilien und Insekten sind im Bereich des Dauergrünlands aus Pos.10.2 Lesesteinhaufen und Sandhügel auf 2 % der Gesamtfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **10.6 Anlage von Holzhaufen ( 5 )**

Im Bereich des Dauergrünlandes aus Pos. 10.2 sind 5 Holzhaufen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **10.7 Erhalt einer aufgelassenen Obstanbaufläche (6)**

Erhalt einer ehemaligen Obstanbaufläche zur Schaffung eines ökologisch durchlässigen Grünzuges zwischen den Baugebieten „Kapelle“ und „Leidhecke“.

Entwicklungsziele und Festsetzungen:

- a) Rückbau aller bestehender Nutzungen (BMX Radbahn)
- b) Vitalisierung des Bestandes durch regelmäßigen Erhaltungsschnitt
- c) Lagerung von Schnittgut in Form von 5 Holzhaufen innerhalb der Gehölzfläche
- d) Mahd der Freiflächen 1 mal im Jahr Ende September
- e) Rückbau der versiegelten Flächen

#### **10.8 Schaffung von Wanderungskorridoren**

Im Bereich der geplanten öffentlichen Stellplätze ist ein mindestens 1,00 m breiter Wiesenstreifen als Wanderungskorridor für Eidechsen und Insekten anzulegen.

#### **10.9 Durchführung der Ausgleichs- und Umsiedlungsmaßnahmen**

Zur Sicherung und Erhaltung des Zauneidechsenbestandes wurde im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ein Zeitplan zur Schaffung der CEF-Ausgleichsflächen, zur Umsiedlung und Vergrämung der Zauneidechsen erstellt. Dieser Zeitplan ist bei allen Maßnahmen strikt einzuhalten.

#### **10.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen**

##### **10.10.1 Ortsrandeingrünung**

**O1** : Auf der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ( O1) sind pro angefangene 100 qm der Gesamtfläche 50 Gehölze der Artenliste C sowie zusätzlich 5 Bäume der Artenliste A als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

**O2** : Auf der öffentlichen Grünfläche (O2) sind pro angefangene 100 qm der Gesamtfläche 50 standortgerechte Sträucher der Artenliste C sowie zusätzlich 12 Bäume der Artenliste B als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

##### **10.10.2 Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Verkehrsflächen**

Im Bereich der Verkehrsflächen sind 27 Einzelbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der Artenliste B als Hochstamm. Die Standorte der Bäume dürfen von der Planzeichnung abweichen.

### **10.10.3 Anpflanzen von Laubbäumen im Bereich der Stellplätze**

Pro jeden 7. Stellplatz ist ein Laubbaum auf einer mindestens 4 qm großen Pflanzfläche der Artenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

### **10.10.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Regenrückhalteanlagen**

Auf den Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Bezeichnung **R** befinden sich Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser. Mindestens 10% der Gesamtfläche im Bereich der einzelnen Rückhaltebecken ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten A, B und C zu bepflanzen. Im Bereich der Pflanzflächen ist pro 2 qm ein Gehölz zu setzen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen

### **10.10.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

## **II FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBauO) - § 88 LBauO**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### **1 Dächer**

#### Dachform

Es sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Tonnendächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

#### Dachneigung

Die Dachneigung wird einheitlich auf 30° - 35° festgesetzt, ausgenommen sind Flachdächer, Tonnendächer und Grasdächer.

Bei einem Gebäude sind alle Dachflächen mit der gleichen Dachneigung auszubilden, ausgenommen hiervon sind Flachdächer.

Bei der Herstellung eines Grasdaches sind Dachneigungen bis 10° zulässig.

#### Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte innerhalb der Dachfläche sind nicht zulässig, es sei denn, sie sind Bestandteil der Außenwandfläche. Sie sind je Hausgruppe einheitlich auszuführen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Breite von maximal 30 % der betreffenden Hausbreite zulässig. Der Abstand der Gauben und Dacheinschnitte untereinander muss mindestens das Maß der Dachgaubenbreite bzw. der Breite der Dacheinschnitte betragen.

#### Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel / Dachsteine in roten und grauen oder Blech in grauen Farbtönen vorzusehen.

Unzulässig sind Dacheindeckungen mit großflächigen Platten aus Kunststoff; die maximale Größe beträgt 40 cm x 50 cm. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren.

Alle Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 10° sind flächig extensiv zu begrünen. Notwendige Fensteröffnungen in der Dachfläche und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen. Als Mindestvegetationsschicht werden 8 cm festgesetzt.

#### Dachüberstände

Die Dachüberstände bei der Traufe dürfen maximal 40 cm einschließlich Rinne und am Ortgang maximal 25 cm betragen.

Bei Hausgruppen sind einheitliche Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Dachdeckungen zu verwenden.

Von den gestalterischen Festsetzungen der Dächer sind Ausnahmen zulässig, wenn dies begründet ist in der Zielsetzung einer energiesparenden oder ökologischen Bauweise; hierunter fallen auch Grasdächer.

## 2 Fassaden

### Fassadenmaterialien

Unzulässig sind Verkleidungen aus Metall, Kunststoff und Keramikplatten.

### Fassadenfarben

Bei der farblichen Gestaltung von Putz- und Holzflächen sind helle Farben bzw. helle Lasuren zu verwenden. ~~Als hell gelten Farben oder Lasuren mit einem Albedo-Wert (Grad der Reflexion) von mindestens 0,3. Dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.~~

### Verglasungen

Zur Gewinnung der Solarenergie sind an den südseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten zulässig.

Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern.

## 3 Gestaltung der Verkehrsflächen

Öffentliche Fußwege, private Wohnwege, private und öffentliche Stellplätze und deren Zufahrten sowie alle sonstigen zu befestigenden Flächen der privaten Grundstücke sind mit einer wasserdurchlässig befestigten Oberfläche herzustellen (Mindestspeicherkapazität des Aufbaus 20 l / qm bzw. ein offener Fugenanteil von mindestens 30 %).

## 4 Gestaltung von Carports

~~Die notwendigen Stellplätze dürfen als Carports überdeckt werden. Zulässig sind Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas, wobei die Konstruktion mit möglichst geringen Durchmessern ausgeführt werden sollte.~~ Flachdächer von Carports sind als Grasdächer oder transparent auszubilden.

~~Die notwendigen Stellplätze dürfen als Carports überdeckt werden. Zulässig sind Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas, wobei die Konstruktion mit möglichst geringen Durchmessern ausgeführt werden sollte.~~

## 5 Einfriedungen

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen wie Straßen, Wegen und Grünflächen sind Hecken, in Hecken geführte Maschendrahtzäune und hauszugewandte Holzlattenzäune in Verbindung mit einer Heckenpflanzung aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Für Einfriedungen zu benachbarten Wohngrundstücken sind Hecken oder in Hecken integrierte Maschendrahtzäune oder Metallzäune bis 1,20 m Höhe zulässig; hierbei ist am Boden ein Freiraum von 10 cm freizulassen. Maschendraht und Metallzäune sind ohne Sockel auszubilden.

Bei den Hausgruppen und Hauszeilen sind zu den benachbarten Wohngrundstücken im direkten Anschluss an das Haus Mauerscheiben bis zu einer Länge von 2,50 m und bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

## 6 Mülltonnenabstellplätze

Die Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile zu integrieren oder durch Hecken abzapflanzen.

### III EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

#### 1 Empfehlungen

##### Niederschlagswasser / Zisternen

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Die häusliche Brauchwassernutzung (Toilettenspülung, Waschmaschine) sollte durch Speicherketten Vorrang vor der Nutzung als Beregnungswasser (Grünflächenbewässerung) erhalten. Der Überlauf der Zisternen ist in den Regenwasserkanal der Kanalisation (Trennsystem) einzuleiten.

Bei der Sammlung Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Des Weiteren besteht gemäß § 13 Abs.4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gegenüber dem Gesundheitsamt eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten.
- Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 25 l / qm waagrecht projizierter Dachfläche betragen, um ausreichende Mengen Regenwasser zu fassen.

##### Schallschutz

Es wird empfohlen, in den mit ‚C‘ und ‚D‘ gekennzeichneten Baugebieten an der Südfassade der Gebäude zum Schutz der hier angeordneten Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“) zu erfüllen und gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Weiterhin wird empfohlen, in schutzwürdigen (Schlaf-) Räumen, die zur Ortsrandstraße orientiert sind, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		dB(A)	erf. R' w, res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte /Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>  
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>

Die DIN 4109 liegt bei der Verbandsgemeinde aus.

## 2 Hinweise

### Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Zur Sicherung der Durchführung der in den Ziffern 10.2, 10.3 und 10.5 bis 10.10 festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF- Maßnahmen sowie der weiteren, im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen ist zwischen der Gemeinde Bodenheim und der UNB des Kreises Mainz-Bingen eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abgeschlossen worden, in der sich die Gemeinde zur Durchführung aller im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geforderten Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF- Maßnahmen verpflichtet.

### Externe Ausgleichsmaßnahme

Zur Realisierung erforderlicher CEF- Maßnahmen wird die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als C1-C bezeichnete externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt:

C1-C (Flur 50, Flurstück 388) Teil der Aussetzungsfläche

Da die Flächen der Maßnahmen C1-A und C1-B im Jahr des Baubeginns nicht die Kapazität haben, um die prognostizierte Gesamtzahl an Eidechsen aufzunehmen, ist zusätzlich die Streuobstwiesen-Fläche neben der Kapelle auf einer Fläche von ca. 0,5 ha aufzuwerten. Während die Vegetationsstruktur der Wiese den Ansprüchen der Zauneidechse entspricht, ist das Fehlen von Versteckplätzen, sowie exponierten Sonnenplätzen und Eiablagesubstraten festzustellen. Um als Aussetzungsfläche für Zauneidechsen zu fungieren sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Es werden 20 Holzhaufen (Maße 120 x 60 x 50 cm) angelegt. Das Holz muss zu 50 % aus Ast- und Stammholz (Durchmesser mindestens 10 cm) bestehen, ansonsten kann auch das Rebholz verwendet werden.
- Es werden 10 Sandhaufen (mindestens 1 m<sup>3</sup>) angelegt
- Die Holzhaufen sind im Beisein eines Herpetologen anzulegen, um eine eidechsen gerechte Ausführung zu gewährleisten.

### Umweltbaubegleitung

- Um die ausreichende Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes während der Bauarbeiten zu gewährleisten, wird eine Umweltbaubegleitung eingesetzt.
- Die einzusetzende Umweltbaubegleitung steuert, kontrolliert und überwacht alle festgesetzten sowie alle in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde Bodenheim und der Unteren Naturschutzbehörde erwähnten artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF- Maßnahmen, sowie deren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Umweltbaubegleitung hat die ausführenden Firmen und Personen einzuweisen. Des Weiteren dokumentiert die Umweltbaubegleitung alle durchgeführten Maßnahmen schriftlich und als Fotodokumentation.

### Beschränkung der Baufeldfreimachung / Baustellenverkehr

- Für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen ist der gesetzlich geregelte Rodungszeitraum einzuhalten (Oktober bis einschl. Februar). Die Baufeldfreimachung (Rodung der Weinstöcke, Abschieben des Oberbodens) ist außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Vögel, also nicht zwischen Anfang März und Ende August, durchzuführen.

### Hinweise, die bei der Umsetzung der CEF- Maßnahmen zu beachten sind

- Erst nachdem der Nachweis der Funktionsfähigkeit der CEF- Maßnahmen vorliegt, erfolgt im Anschluss die Vergrämung und Umsiedlung der Zauneidechsen von den späteren Bauflächen. Die Vergrämung verläuft in zwei Teilschritten:
- Entfernung der Vegetation und
- Abdeckung der späteren Bauflächen mit Folie.

- Die Umsiedlung erfolgt durch anerkannte Methoden (z.B. Schlingenfang): Nach dem Fangen der Tiere werden diese einzeln in luftdurchlässigen Baumwollbeuteln zur Aussetzungsfläche transportiert und dort freigelassen.

#### Monitoring der Fauna

- Über die Kontrolle des Zustands artenschutzrechtlicher Maßnahmen hinaus wird die Umweltbaubegleitung in Abstimmung mit der UNB ein Monitoring hinsichtlich der Zauneidechsenpopulation durchführen. Das Monitoring besteht aus Beobachtungen, Begehungen und Individuenzählungen. Zu Einzelheiten des Monitoring der Zauneidechsenpopulation sowie dessen Methodik sind die Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu beachten.

#### Mutterboden

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

#### Bodenfunde

Es ist mit vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen zu rechnen. Historische oder archäologische Funde sind zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

#### Verminderung von Luftschadstoffen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Grenzwerte der Jahresheizenergie eines Gebäudes je qm Wohnfläche und Jahr gemäß der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) einzuhalten. Der Nachweis hierüber ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

#### Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Teilweise ist mit Schichtwasservorkommen im Bereich möglicher Gründungssohlen zu rechnen, Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

#### Abstand der Bäume zu Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen – spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten – notwendig.

#### Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik. Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

Folgende Mindestabstände / lichte Abstände (MA) und Schutzstreifen beidseits (SStr.) sind einzuhalten:

- Niederspannungskabelplan, MA 0,2 m
- Straßenbeleuchtungskabelplan, MA 0,2 m
- Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel, SStr. 10 m
- Gas- und Wasserbestandsplan mit Wassertransportleitung (Kennz. in Plänen: HW), MA 1,5 m, SStr. 5 m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. In Plänen: VW), MA 0,4 m
- Gas Hochdruckleitung (Kenn. In Plänen: HGD), MA 1,5 m, SStr. 3,0 m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. In Plänen: VGM), MA 0,4 m, SStr. 1,5 m
- Gas Niederdruck (Kennz. In Plänen: VG), MA 0,4 m

#### Leitungen der Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0.3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Durch Baumpflanzungen dürfen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 ist zu beachten.

#### Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### Einfriedungen zu landwirtschaftliche genutzten Flächen

Bei Einfriedungen und Pflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhalten.

#### Nachbarrecht

Die Grundsätze des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

#### Grundwasserhaltung

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.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen
- Begründung einschließlich Umweltbericht

## IV ANHANG

### Artenliste - Im Geltungsbereich zu verwendende Gehölze

#### A) Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

#### B) Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne

#### C) Sträucher

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

Mindestqualitäten: Laubbäume ,Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm  
Sträucher 60 - 100 cm hoch ,2 x verpflanzt

## **E BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1 Planungsanlass und Planungsziele**

#### Planungsanlass

Im Baugebiet „Leidhecke“ der Ortsgemeinde Bodenheim entstehen auf rund 5,7 ha Nettobauland mehr als 120 Baugrundstücke, überwiegend für Einzelhäuser, aber auch für Doppel- und Reihenhäuser. Inzwischen wurden die Erschließungsanlagen als Baustraßen fertiggestellt, und die Bautätigkeit ist im Gange.

Primärer Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans „Leidhecke“ war, die Zulassung von Carports aus Stein zu ermöglichen, die in den beiden Plangebieten „Leidhecke“ und „Kapelle“ nicht zulässig sind, aber im Baugebiet Kapelle mehrfach errichtet wurden. Auch im Baugebiet „Leidhecke“ sind Carports aus Stein gebaut worden, weshalb die Untere Bauaufsichtsbehörde in einigen Fällen die Genehmigung versagt hat. Der Ausschluss von Carports aus Stein stellt jedoch eine Ungleichbehandlung mit den tatsächlich vorhandenen Carports im Baugebiet „Kapelle“ dar, was dem beschlossenen Prinzip der Gleichmäßigkeit des Ortsbildes in den drei Abschnitten „Kapelle“-„Leidhecke“-„Ahlen“ widerspricht.

Während verschiedener Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Plangebiets ist außerdem deutlich geworden, dass eine genauere begriffliche Definition (und Abgrenzung) der Carports und Garagen erforderlich ist. Ebenso klar soll beschrieben werden, wie die Forderung nach der städtebaulich gewünschten Integration in das Hautgebäude erfüllt werden kann. Dabei wird die Gliederung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach Stellplätzen, Carports und Garagen beibehalten. Die Vorgaben zur Konstruktion, zu Materialien und zur Farbgebung sollen weitgehend gestrichen werden, nicht nur um die Errichtung von Carports aus Stein zu ermöglichen, sondern um insgesamt die Gestaltungsspielräume für die Bauherrschaft zu erweitern.

Bestandteil der 2. Änderung sind außerdem neue Flächenzuweisungen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Teilweise werden zusätzliche Flächen für die Wasserwirtschaft benötigt, teilweise können bisherige Flächen für die Regenrückhaltung in Grünflächen umgewandelt werden. In einem der drei betroffenen Bereiche soll eine Fläche für Spielanlagen entstehen, was Ergebnis der Spielleitplanung der Ortsgemeinde Bodenheim ist.

#### Ziele und Inhalte der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Leidhecke“ hat folgende Ziele:

Schaffung von eindeutigen Beurteilungsgrundlagen, die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB überflüssig macht; Schaffung von Klarheit und Rechtssicherheit für die Ortsgemeinde und die Grundstückseigentümer bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie weitestmögliche Gleichbehandlung aller Bauherren durch Ausdehnung der Änderungen auf den gesamten Geltungsbereich (außer der zeichnerischen Änderung).

Im Einzelnen sind Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans:

- die Neufassung der Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen (Kapitel 7 aus Teil D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Abschnitt I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN);
- die Änderung der Festsetzungen zu Fassaden (Kapitel 2 aus Teil D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Abschnitt II FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG);
- die Änderung der Festsetzungen zur Gestaltung von Carports (Kapitel 4, ebenda);
- neue Festsetzungen für Freiflächen in drei Änderungsbereichen (Planzeichnung).



Auszug aus der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Leidhecke“

Über die Inhalte der Änderungen des Bebauungsplans haben der Bau- und Planungsausschusses der Ortsgemeinde Bodenheim am Dienstag, 2. August 2016, sowie der Arbeitskreis der Fraktionen am 29.09.2016 beraten.

## 2 Plangeltungsbereich

Der ca. 10,12 ha große Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Leidhecke“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Leidhecke“ in der Fassung der 1. Änderung.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortsgemeinde Bodenheim. Im Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Bebauungsplan-Gebiets „Kapelle“ und im Süden bildet die geplante Ortsrandstraße die Grenze zum Baugebiet. Im Norden und Westen grenzt die geplante Bebauung an landwirtschaftliche Nutzflächen und damit an die freie Landschaft.

## 3 Verfahrensdurchführung

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges.

Durch den Bebauungsplan „Leidhecke“, 2. Änderung, wird keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für weitere zulässige Grundflächen vorbereitet. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>, sodass keine „Vorprüfung des Einzelfalls“ im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich wird. Da durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Es wurde daher gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

#### **4 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

Das grundsätzliche städtebauliche und grünordnerische Konzept des zu ändernden Bebauungsplans „Leidhecke“ bleibt weiterhin bestehen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine grundsätzlichen Änderungen dieser Konzepte begründet.

#### **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1 Änderung der textlichen Festsetzungen (BauGB, LBauO)**

###### **5.1.1 Stellplätze, Carports und Garagen**

###### **Ausgangssituation**

Eine allgemeingültige Definition von Carports gibt es nicht. Der Begriff kommt weder im Baugesetzbuch (BauGB) noch in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Gleiches gilt für die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), deren § 47 sich ebenfalls nur auf Stellplätze und Garagen bezieht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat sich bereits 2003 relativ klar zu grundsätzlichen Fragen geäußert.<sup>1</sup> Gegenstand der Verwaltungsstreitsache war die Frage, ob ein Bebauungsplan die Festsetzung „Carport“ ohne weitere Angabe treffen könne. Die Bundesrichter stellten dazu klar, dass wegen der fehlenden Definition im Städtebaurecht dieses insoweit von der landesrechtlichen Begriffsbildung ausgehe, ohne dass es dem Städtebaurecht auf eine eigene begriffliche Abgrenzung zwischen Stellplätzen einerseits und Garagen andererseits ankomme. Das bedeutet nach Auffassung des BVerwG, dass der Landesgesetzgeber (oder Landesverordnungsgeber) frei

---

<sup>1</sup> BVerwG, Beschluss vom 9. 10. 2003 – 4 B 81.03 (lexetius.com/2003,2364).

ist, die Begriffe "Stellplätze und Garagen" im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Anforderungen eigenständig zu definieren.<sup>2</sup> Die Gemeinde ist aus bundesrechtlicher Sicht frei, in einem Bebauungsplan an diese landesrechtlichen Definitionen anzuknüpfen. D. h. sie kann die landesrechtlichen Definitionen umsetzen, aber auch von diesen abweichen und z.B. Carports festsetzen, sofern und soweit die Bestimmtheit der Satzung (des Bebauungsplans) gewährleistet bleibt. Von dieser Ermächtigung macht die Ortsgemeinde Bodenheim vorliegend Gebrauch.

Auf Landesebene bilden die Begriffsdefinitionen der LBauO einen Ansatzpunkt, hier in § 2 Abs. 8:

*„(8) Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume gelten nicht als Garagen.“*

Insofern handelt es sich bei dem Begriff Stellplatz um einen Oberbegriff gegenüber Garagen.<sup>3</sup> Ein Stellplatz ist bereits gegeben, wenn eine Abstellfläche unter den genannten Voraussetzungen vorhanden ist. Nutzung und Ausgestaltung der Fläche spielen dabei keine Rolle.

In der Garagenverordnung (GarVO)<sup>4</sup> des Landes Rheinland-Pfalz wird eine Sonderform der Stellplätze als Garagen definiert:

*„(3) Überdachte Stellplätze gelten als offene Garagen.“*

Als Zwischenfazit festzuhalten bleibt, dass im rheinland-pfälzischen Landesbaurecht nur Stellplätze und Garagen vorkommen, und Carports lediglich randlich in einer Verwaltungsvorschrift Erwähnung finden.<sup>5</sup>

Der Kommentar zur Landesbauordnung Rheinland-Pfalz<sup>6</sup> bezieht sich hinsichtlich der Definition der Garagen auf eine Rechtsprechung des OVG Hamburg<sup>7</sup> und führt Folgendes aus:

- a) Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Dabei ist ein Raum umschlossen, wenn er durch ein Dach und mindestens nach zwei Seiten durch Wände abgeschlossen ist.<sup>8</sup>
- b) Ein nur auf Stützen überdachter Stellplatz gilt als offene Garage und löst damit - wie sonstige Garagen - Abstandsflächen im Sinne des § 8 LBauO aus. Nach der weiterführenden Definition in § 1 Abs. 2 GarVO sind offene Garagen solche, die 1. unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben, 2. diese Öffnungen in mindestens zwei sich gegenüberliegenden und nicht mehr als 70 m voneinander entfernten Umfassungswänden haben und 3. eine ständige Querlüftung haben.
- c) Ein überdachter Stellplatz ist keine Garage.

---

<sup>2</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 4. Oktober 1985 - 4 C 26.81 -.

<sup>3</sup> Vgl. Jeromin, LBauO Rh-Pf, Kommentar, 4. Aufl., § 2 RN 100ff.

<sup>4</sup> Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GarVO -) vom 13. Juli 1990, GVBl. S. 243, zuletzt geändert durch Artikel 35 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481).

<sup>5</sup> MinBl. 2013, S. 399.

<sup>6</sup> Vgl. Jeromin, a.a.O., § 2 RN 103.

<sup>7</sup> OVG Hamburg, Urteil vom 10.12.1981 – Bf II 33/81.

<sup>8</sup> BayObLG, Beschluss vom 12.05.1977 – 3 Ob OWi 109/77.

Den unterschiedlichen Definitionen von Stellplätzen, Carports und Garagen ist gemeinsam, dass sie auf die wichtigsten Unterscheidungsmerkmale abstellen - Überdachung und Seitenwände. Der Umfang der Umschließung durch Bauteile ist ausschlaggebend für die Frage, wie die Kfz-Abstellmöglichkeit baurechtlich einzustufen und im Genehmigungsverfahren zu behandeln ist. Hingegen sind Konstruktion, Materialwahl etc. nicht relevant.

Nachdem in Rechtsprechung, Kommentierung und Verwaltungspraxis teilweise abweichende und auch widersprüchliche Begriffe für Carports und Garagen verwendet werden, wird den Festsetzungen des Bebauungsplans „Leidhecke“ erstmals eine Definition vorangestellt, was unter Stellplatz, Carport und Garage im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans zu verstehen ist.

## Änderung der Festsetzungen

### Stellplätze

*Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.*

Hier wird lediglich der Wortlaut aus § 2 Abs. 8 Satz 1 LBauO wiedergegeben. Ein zusätzlicher Regelungsbedarf besteht nicht. Stellplätze lösen keine eigenen Abstandsflächen aus, sind jedoch nach den Maßgaben der Landesbauordnung in den Abstandsflächen anderer baulicher Anlagen zulässig.

### Carports

*Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und mit einer oder mehreren Seitenwänden, soweit die zusammengefasste Fläche der Seitenwände höchstens die Hälfte der möglichen Gesamtfläche aller Seitenwände beträgt.*

Mit „Fläche der Seitenwände“ sind die tatsächlichen geschlossenen Flächen gemeint. Eine transparente Seitenwand, beispielsweise aus Holzstäben mit dazwischen liegenden Öffnungen im Verhältnis 50/50 bestehend, wäre auch nur zur Hälfte der Fläche anzurechnen. Diese Festsetzungsvariante begünstigt transparente Konstruktionen und ermöglicht eine erheblich flexiblere bauliche Gestaltung als das Abstellen auf die Anzahl der Seitenwände.

Vergleichsmaßstab ist die „mögliche Gesamtfläche aller Seitenwände“. Hierzu ist die Fläche der (in der Regel) vier Außenwände von der mittleren Geländeoberfläche pro Wand bis zur Oberkante des Garagendaches zu addieren.

Ein üblicher Carport kann mit Längsseiten von 6 m und Querseiten von 3 m angenommen werden. Ausgehend von 3 m Gesamthöhe und einem Flachdach würde die mögliche Gesamtfläche der Seitenwände im ebenen Gelände  $(2 \cdot 6 + 2 \cdot 3 \text{ m}) \cdot 3 \text{ m} = 54 \text{ m}^2$  betragen. Danach dürften die geschlossenen seitlichen Flächen insgesamt maximal 27 m<sup>2</sup> betragen, das wären z.B. eine vollständig geschlossene Längswand - wie die Hauswand - und eine vollständig geschlossene Querwand. In Zweifelsfällen, z.B. bei halbtransparenten Umfassungen wie oben beschrieben, müsste ein rechnerischer Nachweis vorgelegt werden.

Aus der Definition folgt zwangsläufig, dass ein Carport auch drei Seitenwände haben kann. Das setzt allerdings voraus, dass diese entsprechend transparent ausgeführt werden, so dass ihre aus Bauteilen bestehende Fläche höchstens die Hälfte der möglichen Gesamtfläche aller Seitenwände erreicht.

### Garagen

*Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden, soweit die zusammengefasste Fläche der Seitenwände mehr als die Hälfte der möglichen Gesamtfläche aller Seitenwände beträgt.*

Die Definition setzt direkt bei der Beschreibung der Carports an. Eine Umhüllung von mehr als 50 % der maximal möglichen Umhüllung führt automatisch zur Einstufung als Garage.

## Seitenwände

*Zu Seitenwänden, die einen Carport oder eine Garage begrenzen, zählen auch Hauswände. Auf die Fläche einer Seitenwand wird nur die diejenige Fläche angerechnet, die aus Bauteilen besteht.*

Der erste Satz dient lediglich der Klarstellung. Die Analyse bereits errichteter Carports zeigt, dass Hauswände den Eindruck der Geschlossenheit ebenso bewirken wie freistehende geschlossene Wände.

Wie zuvor ausgeführt, ist nur die in der senkrechten Projektion tatsächlich von Bauteilen eingenommene Fläche wirksam und anzurechnen. Ein besonderer Aufwand bei der Flächenermittlung entsteht nicht, weil heute alle baulichen Anlagen in CAD entworfen werden und deshalb ein entsprechender Nachweis mit sehr geringem Zeitbedarf erstellt werden kann.

Differenzierungen dieser Art sind nicht neu und in einigen Bauordnungen der Länder verankert. So entscheidet am Beispiel der Hessischen Bauordnung (HBO) der Umfang der Flächenfüllung eines Geländers darüber, ob das Gelände auf die nach dem Bebauungsplan zulässige Wandhöhe anzurechnen ist oder nicht.

Zulässigkeit auf den überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen; Integration in das Hauptgebäude

*Stellplätze und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 12,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig.*

*Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen mindestens entlang einer Längsseite vollflächig mit dem Hauptgebäude verbunden sein. Der Mindestabstand zu allen Grundstücksgrenzen beträgt 3,0 m.*

Gegenüber der früheren textlichen Fassung wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports einerseits und Garagen andererseits klar getrennt. Nur Stellplätze und Carports sollen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen; die 12 m-Regelung bleibt unverändert.

An Garagen wird neu die Anforderung gestellt, dass sie mindestens mit einer Längsseite mit dem Hauptgebäude verbunden werden müssen. Die Festsetzung ist dahingehend zu verstehen, dass die Verbindung mit Ausnahme notwendiger Türen (z.B. zwischen Garage und Wohnraum / Keller) vollflächig zu geschehen hat, d.h. dass keine Teilflächen der Garage über die angebaute Hauswand hinausragen dürfen. Hinsichtlich der Kubatur bzw. der äußeren Umhüllung handelt es sich um eine vollständige bauliche Integration. Die Weiterführung des Hausdaches über die Garage hinweg ist zulässig, aber nicht erforderlich.

Konstruktiv kann die Garage von dem Hauptgebäude getrennt bleiben und z.B. auf einer eigenen Bodenplatte und mit einer Dehnungsfuge zum Hauptgebäude errichtet werden. Nutzungsbezogen ist ebenfalls keine Verbindung notwendig. So kommt eine direkte interne Verbindung über eine Tür in Betracht (siehe oben), oder eben Zutritt / Zufahrt nur über das Garagentor oder eine Öffnungsfläche innerhalb der Garage.

### 5.1.2 Fassaden

*Bei der farblichen Gestaltung von Putz- und Holzflächen sind helle Farben bzw. helle Lasuren zu verwenden. Als hell gelten Farben oder Lasuren mit einem Albedo-Wert (Grad der Reflexion) von mindestens 0,3.*

Die bisherige Festsetzung enthielt den Zusatz „Dunkle Farben sind nicht zulässig“. Wegen mangelnder Bestimmtheit ist eine solche Regelung unwirksam. Sie wird durch Festlegung des sogenannten Albedo-Wertes ersetzt. Der Albedo-Wert ist ein dimensionsloses Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) von diffus reflektierenden, d. h. nicht selbst leuchtenden Oberflächen, als Quotient aus reflektierter zu einfallender Lichtmenge. Vorliegend bedeutet der Wert von 0,3, dass mindestens 30 % des auf die Oberfläche einstrahlenden Lichts von dem betreffenden Bauteil reflektiert werden müssen. Herstellerseitig wird der Albedo-Wert immer häufiger auf den Produktverpackungen angegeben. Das Maß von 0,3 stellt keine besonders hohe Anforderung dar, sondern wird z.B. von mittel- bis hellgrauen Flächen noch erfüllt.

### 5.1.3 Gestaltung von Carports

*Flachdächer von Carports sind als Grasdächer oder transparent auszubilden.*

Nicht zuletzt in aktuellen Baugenehmigungsverfahren ist deutlich geworden, dass Teile der bisherigen Bestimmungen („Konstruktion mit möglichst geringen Durchmessern“) aufgrund mangelnder Klarheit nicht vollzugsfähig waren. Weil das Ziel der Ortsgemeinde darin besteht, den Gestaltungsspielraum für die Bauherrschaft zu erweitern, insbesondere auch Carports aus Stein zuzulassen, werden die meisten gestalterischen Anforderungen speziell an Carports gestrichen. An der Ausbildung der Flachdächer von Carports als Grasdächer oder in transparenter Gestaltung wird festgehalten.

## 5.2 Änderung der Planzeichnung

Im Rahmen der Renaturierung des Kapellengrabens hat sich ergeben, dass einige Flächen nicht mehr entsprechend ihrer im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Zweckbestimmung benötigt werden:

- a) die mit R für Regenrückhaltung festgesetzte Parzelle 534 nördlich der sechs Baugrundstücke auf der Nordseite der Klara-Mayer-Straße wird als Fläche für die Wasserwirtschaft benötigt;
- b) die mit R für Regenrückhaltung festgesetzte Parzelle 535 östlich der drei Baugrundstücke auf der Nordseite der Klara-Mayer-Straße bzw. direkt am Rand des Geltungsbereichs zum Baugebiet „Kapelle“ wird nicht mehr für diesen Zweck benötigt und soll daher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt werden;
- c) der Teil der als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzten Parzelle 561, soweit er zwischen der südlich gelegenen Grabenparzelle 380 und der nördlich gelegenen Parzelle 563 liegt, wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielanlage“ festgesetzt.

zu a)

Die Gemeinde reagiert damit auf die Anregungen der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zur Integration der Regenrückhaltebecken in die geplante und zurzeit ausgeführte Renaturierungsmaßnahme. Der Ände-

rungsbedarf war zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Leidhecke“ im Oktober 2015 noch nicht bekannt.

zu b)

Mit der Festlegung als „Parkanlage“ wird die Grünzäsur und –vernetzung zwischen den Baugebieten „Kapelle“ und „Leidhecke“ nahtlos fortgesetzt.

Der Nussbaum am Ende der ehemaligen Dirt-Bike-Strecke, der nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Brutbaum der streng geschützten Waldohreule zu erhalten ist, wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB als zu erhalten in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu c)

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ermöglicht, in einem Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen festzusetzen. Es soll damit sichergestellt werden, dass aufgrund des Bedarfs an solchen Flächen und aufgrund der konkreten Verhältnisse auch Sport- und Spielflächen in Wohnnähe festgesetzt werden können. Durch ihre Festsetzung im Bebauungsplan werden sie frühzeitig gesichert und die damit eventuell verbundenen Konflikte planerisch bewältigt. So kann sachgerecht den Bedürfnissen des Sports Rechnung getragen und die Anliegen des Sports mit den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gerecht untereinander abgewogen werden.

Die Festsetzung als „Fläche für Spielanlagen“ lässt zu, den Standort z.B. für einen Bolzplatz, einen Streetballplatz, Spielplatz, Abenteuerspielplatz, als Skateranlage oder auch für die naturnahe Freizeitgestaltung zu nutzen. Spielanlage ist hier als Nutzung zu verstehen, die nicht eindeutig durch Grün geprägt ist, keine typische Gemeinbedarfseinrichtung darstellt und auch nicht so groß ist, dass sie als Sondergebiet festgesetzt werden müsste.

Die Ortsgemeinde Bodenheim beabsichtigt, die Spielanlage als öffentliche Einrichtung zu betreiben, und wird über die genauere Zweckbestimmung außerhalb des Verfahrens der 2. Bebauungsplan-Änderung entscheiden. Grundsätzlich ist es das Ziel der Gemeinde Bodenheim auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen einen naturnahen Bolzplatz als Ersatz für den planungsrechtlich nicht gesicherten nördlich innerhalb der CEF-Maßnahmenfläche gelegenen, ehemaligen Bolzplatz zu realisieren.

### **5.3 Änderung der Hinweise und Empfehlungen**

Die Ergänzung der Empfehlungen betreffen den Abschnitt Niederschlagswasser und Zisternen und konkretisieren den Umgang mit Brauchwasseranlagen