



Bebauungsplan "Mainzer Weg - Pfannenstiel Teil VI" sowie "Mainzer Weg - Pfannenstiel Teil V - 1. Änderung" in der Ortsgemeinde Ober-Olm

Entwurf

Textliche Festsetzungen

(inklusive gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO)



März 2024





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Ober-Olm war, übereinstimmt.

Träger der Bauleitplanung

Ortsgemeinde Ober-Olm
Kirchgasse 7
55270 Ober-Olm

Ober-Olm,

den

Herr Mathias Becker
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Februar 2022

Beschluss:

Annahme Vorentwurfsfassung:	03.02.2021
Annahme Entwurfsfassung Bauausschuss:	16.11.2021
Annahme Entwurfsfassung:	02.02.2022
Annahme geänderter Entwurf2024
Satzungsbeschluss:	



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1 bis WA 4) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich **WA (Allgemeines Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig gemäß § 4 Abs.2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- und Tankstellen

werden nicht zugelassen.

Im WA 1A werden Stellplätze festgesetzt, die dem Gebiet WA 1A zugeordnet ist. Es sind Stellplätze sowie Carports mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig (Solarcarports).

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.



Bei der Ermittlung der GRZ sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

- a) Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten
- b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- c) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o. g. Anlagen (a bis c) um bis zu 50 % überschritten werden, aber höchstens bis zu einer GRZ von 0,8. Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Anlagen zur Speicherung und Bewirtschaftung des Oberflächenwassers (Zisternen, Mulden, sonstige Wasserspeichersysteme etc.) außerhalb von Gebäuden nicht mitzurechnen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe (FH) bzw. Höhe baulicher Anlagen gesteuert.

Gemäß § 9 Abs. 3 wird für die Hauptgebäude sowie Garagen, Carports gemäß § 12 BauNVO sowie oberirdische Nebenanlagen in den Gebieten WA 1 bis WA 4 die maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgelegt:

- WA 1 (Hauptgebäude):	maximal	9,50 m
- WA 2 (Hauptgebäude):	maximal	9,50 m
- WA 3 (a/b) (Hauptgebäude):	maximal	9,50 m
- WA 4 (Hauptgebäude):	maximal	12,00 m
- Garagen/Carports:	maximal	4,00 m
- Sonstige Nebenanlagen:	maximal	4,00 m

Des Weiteren wird für die Gebiete WA 2 und WA 3 (a/b) eine Traufhöhe mit maximal 7,00 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von äußerer Wandhaut mit äußerer Dachhaut.

Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien dürfen maximal 2,00 m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten, wenn sie maximal 5 % der Dachfläche (horizontal gemessen) einnehmen.

Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraßen A bis E), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze). **Dabei ist die den einzelnen Baugebieten zugeordnete Planstraße entsprechend der Ergänzung in der Baugebietsbezeichnung (z. B. WA 1 X, X = Bezeichnung der zugeordneten Planstraße) im Bebauungsplan zu entnehmen.**

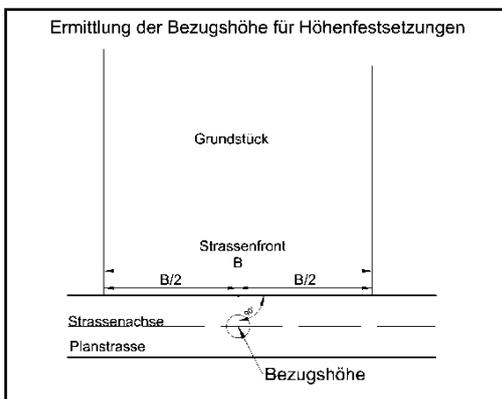
Bei Eckgrundstücken gilt die Erschließungsstraße als Bezugshöhe, die die längste Seite am Eckgrundstück hat. Dem Bebauungsplan ist ein Lageplan der Verkehrsanlagen beigelegt, aus dem NHN-Höhen (Planungsendhöhen) entnommen werden können.

Für die Höhe der Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO gilt die Straßenoberkante (Straßenachse in der Mitte des Grundstückes gemessen (Bezugshöhe)). Dies gilt auch für alle Nebenanlagen, Garagen und Carports.



Bei Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuschen, Gartenschuppen, Stützmauern, Aufschüttungen, Einfriedungen etc.), die in einem Abstand von 0,00 m bis 5,00 m zur Nachbargrenze errichtet werden und die die bauliche Höhe in Bezug zum Nachbargrundstück von maximal 3,20 m überschreiten (Bezugshöhe siehe Abs. 1), wird eine Befreiung ausnahmsweise zugelassen (nach § 31 BauGB (Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren oder Befreiungsantrag)). Dabei muss der betroffene Nachbar (Grundstückseigentümer) ausdrücklich zustimmen.

Es gilt die Planungsendhöhe. Im Anhang befindet sich ein Höhenplan mit den Planungsendhöhen. Es ist zu beachten, dass die Baustraße zu Beginn der Erschließung noch nicht die Endhöhe ist. Die Endausbauhöhen können dem Straßenausbauplan in NHN-Höhe entnommen werden, der bei der Gemeinde oder im Internet eingesehen werden kann und der dem Bebauungsplan beigelegt ist. **Bezugshöhen zwischen den nächstgelegenen angegebenen Höhenpunkten sind entsprechend durch Interpolation zu ermitteln.**



Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
GRZ	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ	0,8	0,8	0,8	1,0
Zahl der Vollgeschosse	-	-	-	III
Max. Anzahl der Wohnungen	1 Wohnung	2 Wohnungen	2 Wohnungen	10 Wohnungen
Firsthöhe $F_{h_{max}}$, maximale Höhe baulicher Anlagen	9,50 m	9,50 m	9,50 m	12,00 m
Maximale Traufhöhe	-	7,00 m	7,00m	-

Im WA 4 (Mehrfamilienhäuser) sind auch Staffelgeschosse zulässig

I.2 Bauweise

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

In den Plangebieten WA 3 (a/b) und WA 4 ist die offene Bauweise festgesetzt. In den Gebieten WA 1 und WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt.



Zulässig sind Einzel-, Doppel-, Kettenhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser).

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1	-	Hausgruppen (Reihenhäuser)
WA 2	-	Kettenhäuser
WA 3a	offene	Einzelhäuser
WA 3b	offene	Doppelhäuser
WA 4	offene	Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser)

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist in den Gebieten WA 2 und WA 3a freigestellt. Es wird aber auf I.9 verwiesen.

Für die Gebiete WA 1, WA 3b und WA 4 ist die Stellung der Hauptgebäude durch Festsetzung einer Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan festgelegt. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Zwerghäuser etc. bzw. Flachdächer.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

In den Gebieten WA 1 bis WA 4 sind oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Gebieten WA 2, WA 3 (a/b) und WA 4 sind oberirdische Nebenanlagen mit Ausnahme von Briefkastenanlagen und Wärmeaustauscher für Wärmepumpen allerdings nicht zwischen Gebäudevorderseite (Gebäudeseite, die am nächsten zum Straßenrand stehen) und Erschließungsstraße/-weg zulässig. Dabei müssen sie jedoch einen Mindestabstand von mindestens 5,00 m von der hinteren Grundstücksgrenze einhalten. Bei Eckgrundstücken gilt als hintere Grundstücksgrenze die von der Hauptzufahrt des Grundstücks parallel dahinterliegende Grundstücksgrenze.

In den Gebieten WA 1 bis WA 4 sind Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO ebenfalls außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.



Im Gebiet WA 2 (Kettenhäuser) sind die Garagen auf der südwestlichen Seite des Grundstückes zu errichten.

Bei der Errichtung von Garagen sind des Weiteren folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,50 m.
- Der Abstand zwischen Garagenrand (Einfahrt) und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße/Weg) beträgt mindestens 6,00 m. Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze/Carports/Solarcarports).

Bei der Errichtung von Stellplätzen und Carports sind des Weiteren folgende Bedingungen einzuhalten:

- Der Abstand zwischen Kfz-Stellplätzen bzw. Carports und der Verkehrsfläche (Erschließungsstraße/Gehweg) beträgt mindestens 1,00 m.

Unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Es werden Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, die den Gebieten WA 1A zugeordnet sind. Dort dürfen nur Stellplätze oder Carports inklusive Zuwegung errichtet werden. Die Kombination mit Anlagen zur Energiegewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. In den Verkehrsflächen sind Verkehrsbegleitgrün zulässig. Anlagen (unter- und oberirdisch) zur Speicherung und Nutzung von Oberflächenwasser sind ebenfalls zulässig.

I.7 Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Wohngebiete WA 2 bis WA 3 wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Gebäude/Doppelhaushälfte/Kettenhaus auf zwei festgesetzt. Im Gebiet WA 4 sind maximal 10 Wohneinheiten/Wohnungen pro Gebäude, im Gebiet WA 1 maximal eine Wohnung pro Gebäude zulässig.

I.8 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Wohngebiete WA 1 (Reihenhausbebauung) wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 190 m² festgesetzt.

Für die Wohngebiete WA 2 (Kettenhausbebauung) wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 250 m² festgesetzt.



Für die Wohngebiete WA 3 (freistehende EFH) wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 300 m², bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 260 m² pro Grundstück festgesetzt.

I.9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen wird auf die Beachtung der TA-Lärm hinsichtlich der Lärm-entwicklung (z. B. durch Gebläse der Wärmetauscher) hingewiesen (siehe auch IV.10).

I.10 Gebiete, in denen zum Klimaschutz bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen
(§ 9 Abs. 23a BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung fossiler Energieträger (wie z. B. Kohle, Heizöl, Gas, Erdgas) für die Energieerzeugung unzulässig. Bei der Nutzung regenerativer Energiequellen aus nachwachsenden Rohstoffen ist auf die gesetzlichen Grenzwerte der Staubemissionen zu achten.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien, Dachneigung

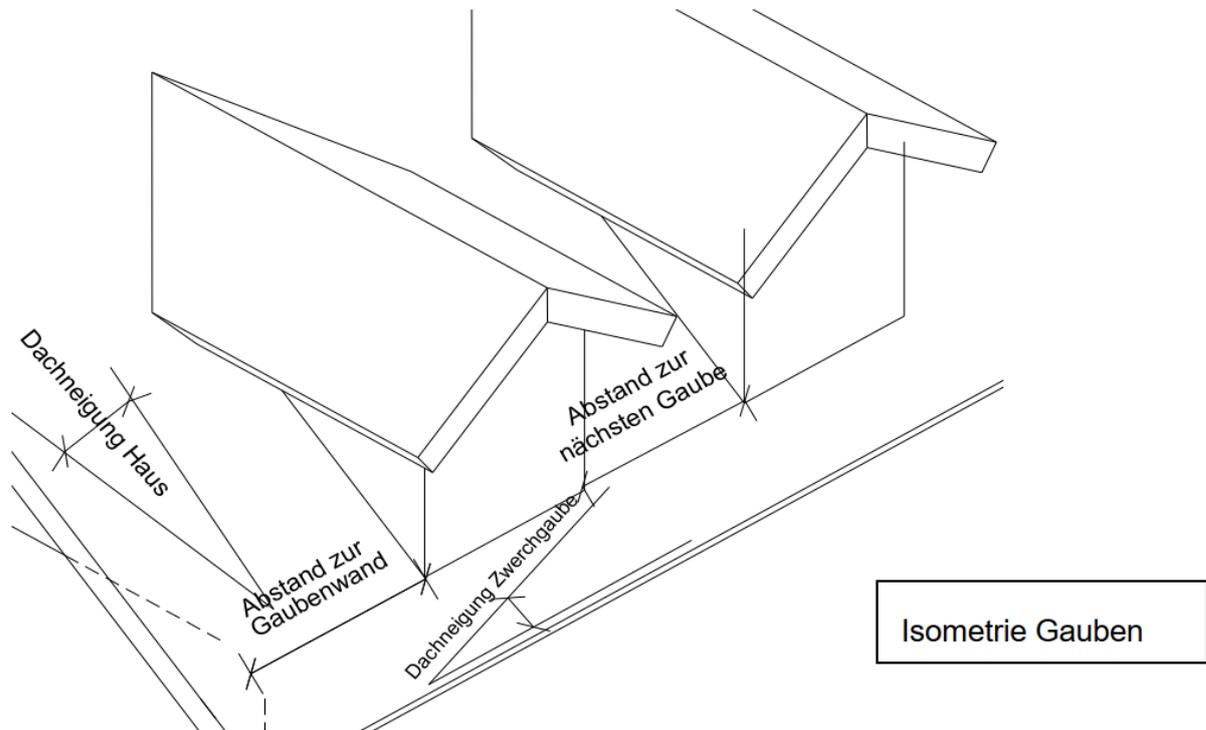
Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind als Sattel- (SD), Walm- (WD), Krüppelwalm- (KWD) Zelt- (ZD), Pultdach (PD) oder versetztes Pultdach auszuführen. Für versetzte Pultdächer gilt dabei, dass die Firstkanten der beiden entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen einen Abstand von mindestens 0,80 m und höchstens 1,80 m haben dürfen; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens $23^{\circ} 5'$ bis 35° (Altgrad) betragen. **In den Gebieten WA 1 und WA 4 sind auch Flachdächer (Dachneigung 0° bis 5°) zulässig.**

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 5° bis 32° (Altgrad) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 3° (Altgrad) zulässig.

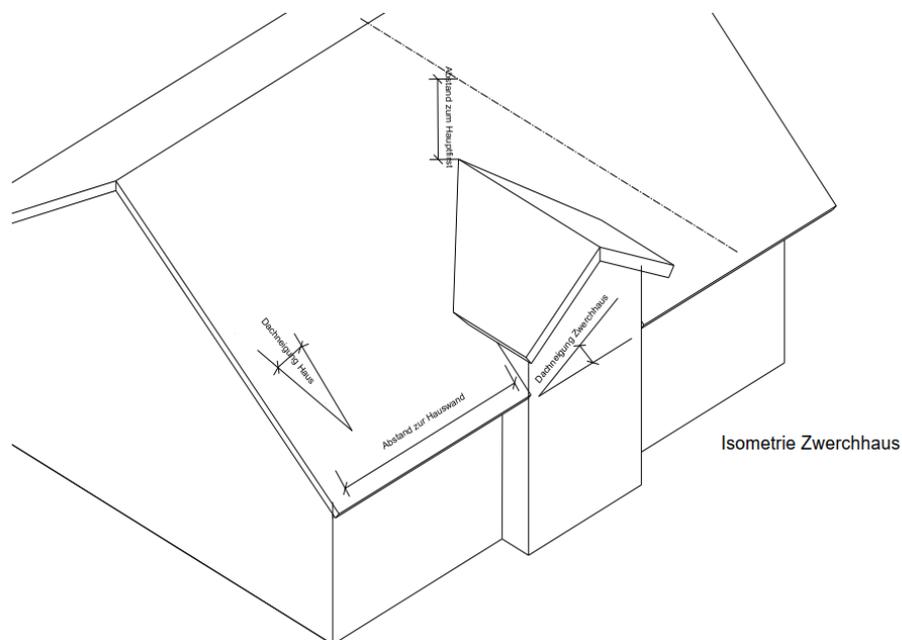
Abgeschleppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind außerdem in der Neigung des Hauptgebäude-Daches zulässig.

Dachaufbauten:

Gauben, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst; häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (= Dachaufbauten in Verlängerung der Außenfassade mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.

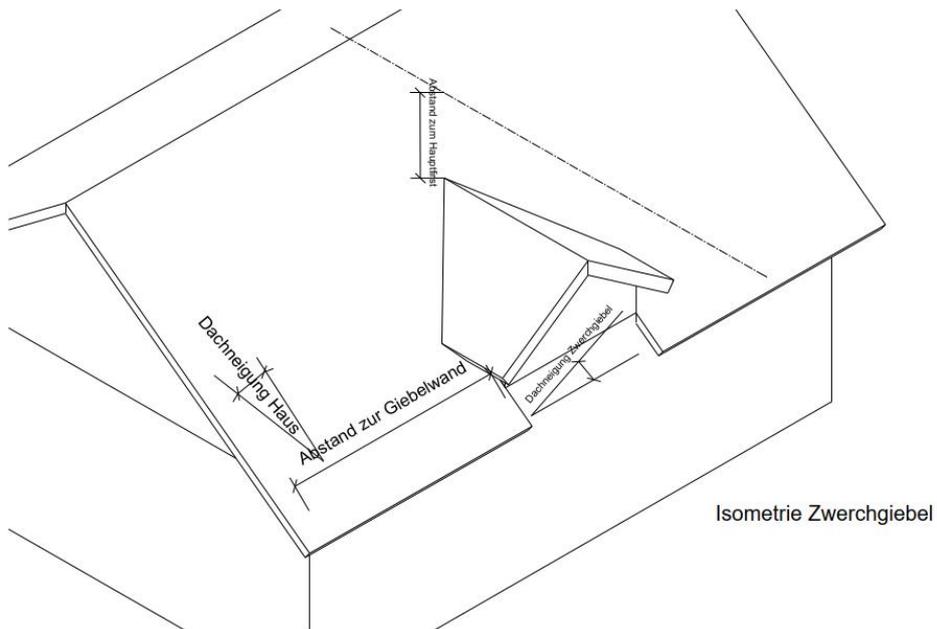


Der First der Gauben, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss 1,00 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.



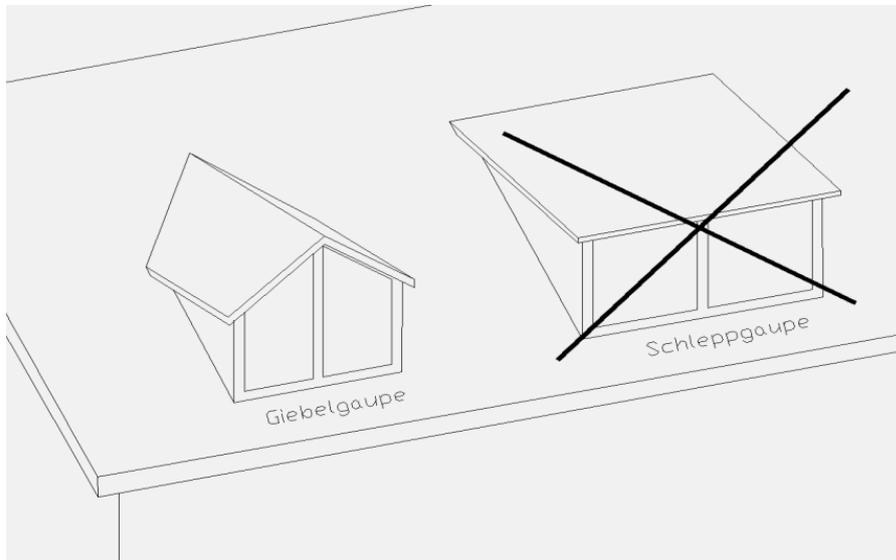
Einzelne Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser, dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen.



Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel sowie für Zwerchhäuser.

Gauben sind nur als Giebelgauben zulässig.



Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformige Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in lehmgelben bis gelbbraunen, rotbraunen oder ziegelroten sowie anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden.



Die Farbtöne sind wie folgt definiert:

Rottöne: Feuerrot (RAL Nr. 3000) bis Dunkelrot (RAL 3005)

Brauntöne: Nussbraun (RAL 8011) bis Schokoladenbraun (RAL 8017) und

Grau-/Anthrazittöne: Quarzgrau (RAL 7039) bis Anthrazitgrau (RAL 7016).

Statt der RAL-Farbkarte sind auch andere ähnliche Farbdefinitionsarten möglich.

Ausgeschlossen sind insbesondere glasierte Dacheindeckungen glänzende Metalldächer sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

Zulässig sind darüber hinaus für Dachaufbauten nicht glänzende (nicht reflektierende) Metalldächer. Für diese gelten die o. g. Deckmaße nicht.

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putzflächen ohne Musterstruktur mit hellem Anstrich, Natursteine und Holzverkleidungen mit senkrechter und waagerechter Verbretterung zulässig.

Grelle Farben, Leucht- und Signalfarben mit einem Hellbezugswert von 80 bis 500 sowie dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 und hohe Kontrastunterschiede bei der Farbgestaltung sind unzulässig. Weiße Farben (z. B. RAL 9001 (Creme-weiß), RAL 9010 (Reinweiß) und RAL 9018 (Verkehrsweiß)) sind zulässig.

Naturstammhäuser oder Blockstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Holzstämmen sind unzulässig.

Unzulässig sind Sichtmauerwerke, Fassadenverkleidung aus glasierten oder unglasierten Klinkern, Keramikklinker, Kunststoffprodukte, Faserzementprodukte sowie Metalle, es sei denn, es handelt sich nachweislich um Elemente zur Nutzung der Sonnenenergie.

Bei Doppelhausbebauung ist die Gestaltung beider Hälften anzupassen, die zuerst errichtete Gebäudehälfte gibt die Gestaltung (Dachfarbe, Dachneigung, Traufhöhe, Fassadengestaltung) vor.

Einzäunungen aus Kunststoff sind unzulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in allen Baugebieten sind gärtnerisch anzulegen (s. III.2) und sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, breitflächige Betonsteinpflaster und -ziegel, Drainpflaster oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig. Die Vorgartenbereiche, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Steingärten und Schüttungen aus nicht-organischem Material sind unzulässig.



Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und instand zu halten.

Vorgärten, also der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefront, dürfen durch Zufahrten, Zuwegungen, bauliche Anlagen und Lagerflächen maximal 50 % versiegelt werden. Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Flächen mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt ist. Eine Mindestbegrünung mit Rasen ist ebenfalls zulässig.

Eine weitere Versiegelung bzw. Befestigung im Vorgarten ist nicht zulässig. Als Versiegelung zählen neben Pflaster-, Rasenpflaster- und wassergebundenen Flächen auch sogenannte Kies- und Splittflächen, sofern der sichtbare, flächig aufgetragene Steinanteil mehr als 75 % der Beetfläche ausmacht. (Empfehlung igr GmbH: grundsätzlicher Ausschluss von Steingärten muss auch kontrolliert werden können!)

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Ebenfalls sind Mastfundamente für die Straßenbeleuchtung und Schilder im privaten Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

II.5 Antennen und Werbeanlagen

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und zwei Satellitenanlagen als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen. Dabei ist eine Verschattung der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu vermeiden.

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist unzulässig.

Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1,0 m² nicht überschreiten.

Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sind unzulässig.



II.6 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei allen Hausformen zwei Stellplätze pro Wohnung/Wohneinheit zu errichten. Die Stellplätze können auch auf Gemeinschaftsanlagen oder in Tiefgaragen untergebracht werden. Stellplätze sind, wo andere gesetzliche Vorgaben dies nicht verbieten, mit Überdachungen aus Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage von öffentlichen Grünflächen

Fläche Nr. 1 und Nr. 2

Auf den öffentlichen Grünflächen im Süden des Baugebietes ist eine naturnahe Wiese anzulegen. Es erfolgt eine Initialansaat von Arten mittlerer Standorte (RSM-Regio, Ursprungsgebiet 9, Standortvariante 1/Grundmischung) sowie eine 1- bis 2-schürige Mahd (1. Mahd frühestens 01.06. des jeweiligen Jahres zur weitgehenden Schonung der Vogelbrut/Wiesenbrüter; 2. Mahd frühestens zwei Monate nach der 1. Mahd; Umbruchverbot; Verbot von Düngung und Pestizideinsatz).

Fläche Nr. 3 und Nr. 4

Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten und Norden des Baugebietes ist eine naturnahe Wiese anzulegen. Es erfolgt eine Initialansaat von Arten mittlerer Standorte (RSM-Regio, Ursprungsgebiet 9, Standortvariante 1/Grundmischung) sowie eine 1- bis 2-schürige Mahd (1. Mahd frühestens 01.06. des jeweiligen Jahres zur weitgehenden Schonung der Vogelbrut/Wiesenbrüter; 2. Mahd frühestens zwei Monate nach der 1. Mahd; Umbruchverbot; Verbot von Düngung und Pestizideinsatz).

Des Weiteren sind mindestens 100 Sträucher (mindestens 3 x v., 60 cm bis 80 cm Höhe) der Artenliste im Anhang 1.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Fläche Nr. 5

Auf der öffentlichen Grünfläche in der Mitte des Baugebietes ist eine naturnahe Wiese anzulegen. Es erfolgt eine Initialansaat von Arten mittlerer Standorte (RSM-Regio, Ursprungsgebiet 9, Standortvariante 1/Grundmischung) sowie eine 1- bis 2-schürige Mahd (1. Mahd frühestens 01.06. des jeweiligen Jahres zur weitgehenden Schonung der Vogelbrut/Wiesenbrüter; 2. Mahd frühestens zwei Monate nach der 1. Mahd; Umbruchverbot; Verbot von Düngung und Pestizideinsatz).

Des Weiteren sind mindestens 150 Sträucher (mindestens 3 x v., 60 cm bis 80 cm Höhe) der Artenliste im Anhang 1.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 7 Bäume 2. Ordnung (StU 12 cm bis 16 cm, 3 x v.) der Artenliste im Anhang 1.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Abstand mindestens 10 m untereinander).



III.1.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Straßenbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Planstraßen – v.a. randlich an den Parkbuchten – sind mindestens 30 Straßenbäume (StU 12 cm bis 16 cm, 3 x v.) mit für innerstädtische Räume und Straßen geeignete Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind an die Grundstückszufahrten abzustimmen.

III.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffes wird auf Ökokonten der Gemeinde Ober-Olm zurückgegriffen.

E1 Abbuchung vom Ökokonto Ober-Olm "Berger Feld"

Gemarkung Ober-Olm, Flur 26, Flurstück-Nr. 100/1

Vom Ökokonto "Berger Feld" werden 10.000 m² abgebucht.

E2 Abbuchung vom Ökokonto Ober-Olm

Gemarkung Ober-Olm, Flur 37, Flurstück-Nr. 115

Von den insgesamt 2.147 m² werden die noch verbleibenden 947 m² abgebucht.

E3 Abbuchung vom Ökokonto Ober-Olm

Gemarkung Ober-Olm, Flur 37, Flurstück-Nr. 103

Von den insgesamt 7.324 m² werden die noch verbleibenden 724 m² abgebucht.

E4 Externe Ausgleichsmaßnahme

Auf dem Flurstück Nr. 170, Flur 16, Gemarkung Ober-Olm ist auf der Gesamtfläche von 4 631 m² die Neuanlage eines geschlossenen Baumbestandes vorgesehen:

Umwandlung der Ackerfläche in einen Eichen-Hainbuchenwald trockener Standorte durch anpflanzen von mindestens 1 300 Stck. Hainbuchen (*Carpinus betulus*) (Forstware, 1x ver.) sowie 120 Stck. Traubeneichen (*Quercus petraea*) (Forstware, 1xver.) und 120 Stck. Stieleichen (*Quercus robur*) (Forstware, 1x ver.). Eine natürliche Verjüngung ist zulässig.



III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bau-tätigkeiten sollten nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaus-hub ist auf Mieten von 3,00 m Breite und 1,30 m Höhe zu lagern und auf Flächen, welche für Grünan-lagen vorgesehen sind, im Plangebiet möglichst vollständig später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB).

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Privatgrundstücke mit Einzelhausbebauung

Die Privatgrundstücke mit Einzelhausbebauung (WA 3) sind mit jeweils einem Baum (StU 12 cm bis 16 cm, 3 x v.) der Artenliste im Anhang 1.4 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Bepflanzung der Vorgärten entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege sind ausschließlich Bäume 2. Ordnung zu verwenden.

Des Weiteren sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Aus-wahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste im Anhang 1.4 zu entnehmen.

Hinweis:

Es ist ausreichend Abstand zu den Anschlussleitungen einzuhalten.

Privatgrundstücke mit Hausgruppen (Reihenhausbebauung) und Kettenhäuser

Die Privatgrundstücke mit Hausgruppen- und Kettenhausbebauung (WA 1 und WA 2) sind mit mindes-tens 2 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste im Anhang 1.4 zu entnehmen.

Hinweis:

Es ist ausreichend Abstand zu den Anschlussleitungen einzuhalten.

Privatgrundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung

Die Privatgrundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung (WA 4) sind mit jeweils vier Bäumen (StU 12 cm bis 16 cm, 3 x v.) der Artenliste im Anhang 1.4 zu bepflanzen. Bei Bepflanzung entlang der Erschlie-ßungsstraßen und Fußwege sind ausschließlich Bäume 2. Ordnung zu verwenden.

Des Weiteren sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Aus-wahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste im Anhang 1.4 zu entnehmen.

Hinweis:

Es ist ausreichend Abstand zu den Anschlussleitungen einzuhalten.



III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze sollen, so weit wie möglich, nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, breutfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Hydroflor-Pflaster, Beton-grasplatten) befestigt werden (§ 9 Abs. 4 und 11 BauGB in Verbindung mit LBauO). So werden insbesondere negative Einflüsse auf das Wasserpotenzial gemindert.

Der Eintrag von schädlichen stofflichen Einträgen in das Erdreich ist dabei zwingend zu vermeiden.



IV. Sonstige Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird außerdem auf die DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Rutschungsgefährdung und Grundwasserspiegel untersucht werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Es sollte insbesondere auf Rutschungsgefährdung untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen, einzuholen ist.

IV.4 Hinweise zur Verlegung von Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen in Neubaugebieten, insbesondere die für Strom und Telekommunikation (Telefon, Kabelfernsehen, etc.), sind als Erdverkabelung zu verlegen.

IV.5 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen, einzuholen ist.

IV.6 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch neue Kenntnisse während der Baumaßnahmen auftauchen oder sich ergeben, ist gemäß § 5 Abs. 1 BodSchG die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Mainz unverzüglich darüber zu informieren (Tel. +49 6131/2397-0).



IV.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem GDKE.
3. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuewegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen. Es sollte eine Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Bei technischen Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei zwischen Versickerungsanlage und höchstem Grundwasserstand ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden sollte.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen, auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.



Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

Für die gezielte Versickerung (Mulden-Rigolen, Rigolen, Schächte etc.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu beantragen ist. Es ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlagen und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen ist für dieses Niederschlagswasser nicht beseitigungspflichtig.

IV.10 Hinweise bei der Errichtung von Anlagen zur Herstellung von Energie aus nachwachsenden Rohstoffen

Beabsichtigt ein Bauherr oder Hausbesitzer Anlagen zur Herstellung von Energie aus nachwachsenden Rohstoffen zu errichten (z. B. Blockheizkraftwerke, Luftwärmepumpen), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels eines Schalltechnischen Gutachtens der Nachweis zu erbringen, dass im Umfeld der Anlage die Immissionsrichtwerte nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) eingehalten werden.

IV.11 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden. Es wird auch auf die §§ 121 bis 132 des Strahlenschutzgesetzes hingewiesen.

IV.12 Hinweise zum Brandschutz

Es wird auf die anerkannten technischen Regeln von Brandschutz hingewiesen (DVGW-Regelwerk).

IV.13 Hinweise zum Druckwasser

Im gesamten Gebiet ist bei Hochwassersituation außerhalb des Plangebietes mit Druckwasser im Plangebiet zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, bei der Errichtung von Kellern diese wasserdicht auszuführen.



IV.14 Private Zufahrten

Die privaten Zufahrten werden im Zuge der Erschließungsplanung der Verkehrsanlagen durch die Gemeinde festgelegt. Eine Verschiebung dieser Zufahrten kann nur in Abstimmung mit der Gemeinde und auf Kosten des Grundstückseigentümers/Bauherren erfolgen. Die privaten Zufahrten sollen barrierefrei gestaltet werden.



ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A

Standorttyp: flachgründige, steinige, trockene und sonnige Hänge

- Bäume:
(2. Ordnung) Wildbirne (*Pyrus pyraaster*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
- Sträucher:
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

Artenliste B

Standorttyp: trockene Lössböden, meist in Hanglage, an Hohlwegen, Böschungen usw.

- Bäume:
(1. Ordnung) Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme/Effe (*Ulmus laevis*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
(2. Ordnung) Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Sträucher:
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)



Artenliste C

Standorttyp: flach- bis mittelgründig, relativ trockene Kalksteinverwitterungs-Böden, in der Regel in Hanglage

- Bäume:
- (1. Ordnung) Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
- (2. Ordnung) Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Sträucher:
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

Artenliste D

Standorttyp: gut wasserversorgte, tiefgründige Löss- und Mergelböden, meist in flachen Lagen

- Bäume:
- (1. Ordnung) Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
- (2. Ordnung) Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus silvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)



Sträucher:

- Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

Artenliste E

Standorttyp: grundwassernahe Talböden, Auenlehme über Sand und Kies in Rheinnähe und Nordhänge mit Quellhorizont

Bäume:

(1. Ordnung)

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldulme (*Ulmus minor*)
- Flatterulme (*Ulmus laevis*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Silberpappel (*Populus alba*)
- Schwarzpappel (*Populus nigra*)
- Graupappel (*Populus canescens*)

(2. Ordnung)

- Hainbuche (*Corylus avellana*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Wildkirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Malus silvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Sträucher:

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)
- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
- Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)



Artenliste F

Standorttyp: Uferbewuchs, gelegentlich überflutete Böden

- Bäume:
- (1. Ordnung) Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Silberweide (*Salix alba*)
- (2. Ordnung) Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Bruchweide (*Salix fragilia*)
- Sträucher:
- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Hartriegel (*Corpus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Artenliste G

Standorttyp: Lehmige, sandige oder kiesige unregelmäßig überflutete Schwemmböden in unmittelbarem Anschluss an das Rheinufer und auf den Rheininseln

- Bäume:
- (1. Ordnung) Schwarzpappel (*Populus nigra*)
Silberweide (*Salix alba*)
(2. Ordnung) Bruchweide (*Salix fragilia*)
- Sträucher:
- Purpurweide (*Salix purprea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)



Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen genau definierte Abstände zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden. Wenn landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, gelten folgende Grenzabstände:

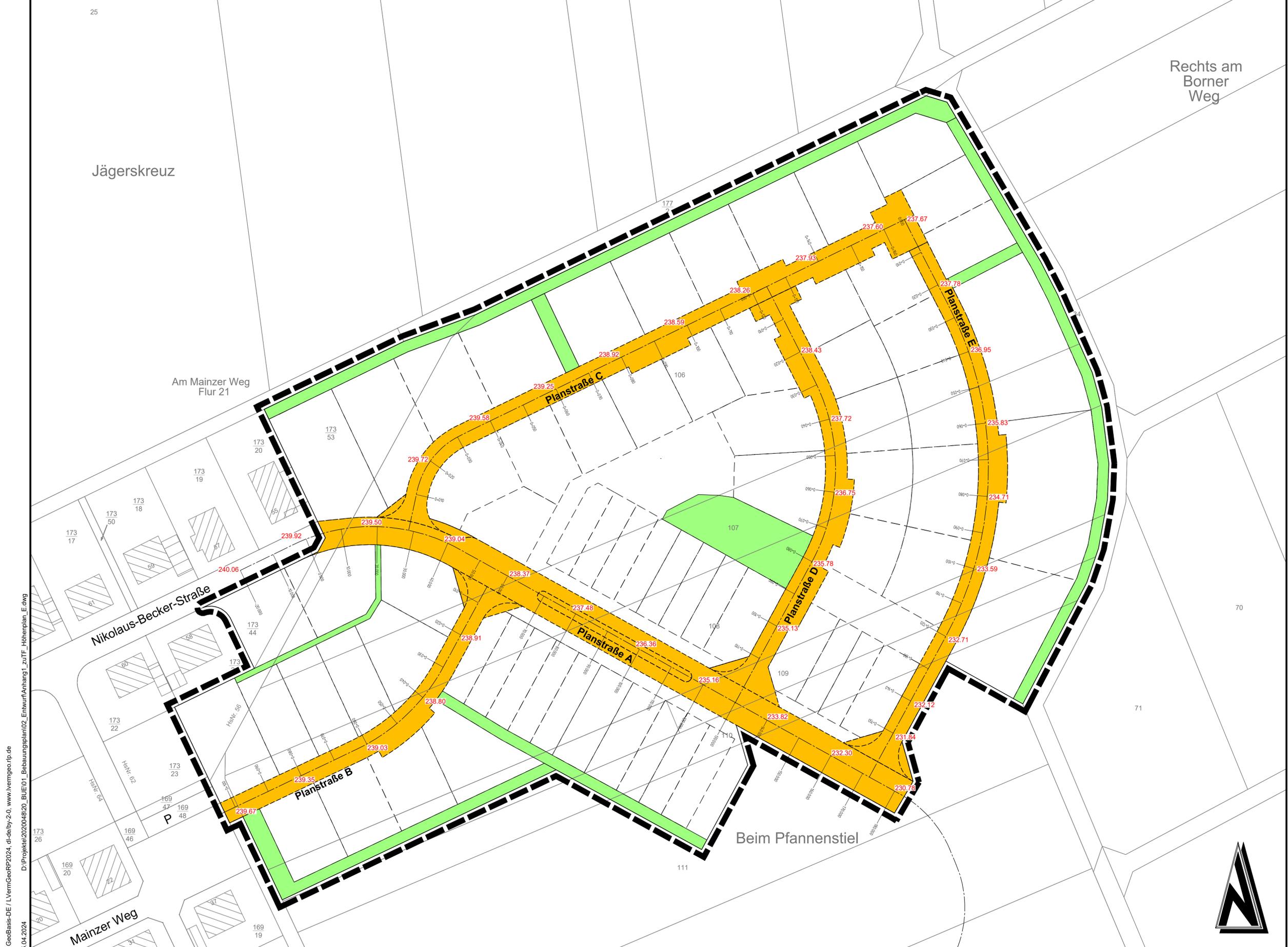
- bei Bäumen 1. Ordnung: 6,00 m
- bei Bäumen 2. Ordnung: 4,00 m
- bei Sträuchern: 2,00 m
- bei Hecken über 2,00 m Höhe: einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 1,50 m (z. B.: Hecke mit 5,00 m Höhe -> die Mehrhöhe ist 3,00 m und somit müssen 3,00 m zu 1,50 m addiert werden, also: 1,50 m + 3,00 m = 4,50 m)
allgemein: 1,50 m + Mehrhöhe = Grenzabstand

Das Nachbarrecht gilt gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz nur in gegenseitigem privatrechtlichem Verhältnis.

Hinweis:

Ulmen- und Weißdornarten sollten aus Gründen des Pflanzenschutzes zurzeit nur bedingt oder überhaupt nicht Verwendung finden. Bei Ulmen ist auf Arten zurückzugreifen, die für die Ulmenkrankheit weniger anfällig sind.

Pflanzliste basierend auf "Gehölze für standortgerechte Pflanzungen im Landkreis Mainz-Bingen"; Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Untere Naturschutzbehörde - Ingelheim, im Februar 1975/6, geänderte Auflage Mai 2006.



Zeichenerklärung

- Mittelachse der Planstraße
- Stationierung der Mittelachse
- Endhöhe der Straßenplanung

- Sonstige Planzeichen**
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze



ENTWURF

Bauherr / AG		Ortsgemeinde Ober-Olm Kreis Mainz-Bingen			
Projekt Bez.		Bebauungsplan "Mainzer Weg - Pfannenstiel Teil VI" sowie "Mainzer Weg - Pfannenstiel Teil V - 1. Änderung" in der Ortsgemeinde Ober-Olm			
Zeichnung		Lageplan mit Endhöhen der Erschließungsstraßen		Maßstab	Anhang
				1:500	
Zeichen	Vermessung	Bearbeitung	CAD/Grafik	Prüfung	Blattgröße
		JO	KG		0.93 / 0.53
Datum	Mrz 2024		Mrz 2024		Blatt Nr.
Projekt Nr.	2020048				Bauherr / AG
Entwurfsverfasser		Luitpoldstraße 60a 67806 Rockenhausen Telefon: +49 6361 919-0 E-Mail: info@igr.de			