



**ERSCHLIESSUNGSTRÄGER  
PFALZWERKE AG  
KURFÜRSTENSTRASSE 29  
67061 LUDWIGSHAFEN**

**BEBAUUNGSPLAN “ZU WINNER 1. ÄNDERUNG“  
IN DER STADT OBERMOSCHEL**

**Textliche Festsetzungen**



**OBJEKT:**            **PROJ.-NR.: 21 OE 1**

**PROJEKT:**        **ERSCHLIESSUNG DES NEUBAUGEBIETES „ZU  
WINNER“ IN DER STADT OBERMOSCHEL,  
DONNERSBERGKREIS**

**HIER:**             **Bebauungsplan “Zu Winner 1. Änderung”**

**ANLAGE: 1**    **Textliche Festsetzungen**

**AUFTRAG-**        **ERSCHLIESSUNGSTRÄGER**  
**PFALZWERKE AG**  
KURFÜRSTENSTRASSE 29  
67061 LUDWIGSHAFEN

IM DEZEMBER 2022

\_\_\_\_\_  
(UNTERSCHRIFT)

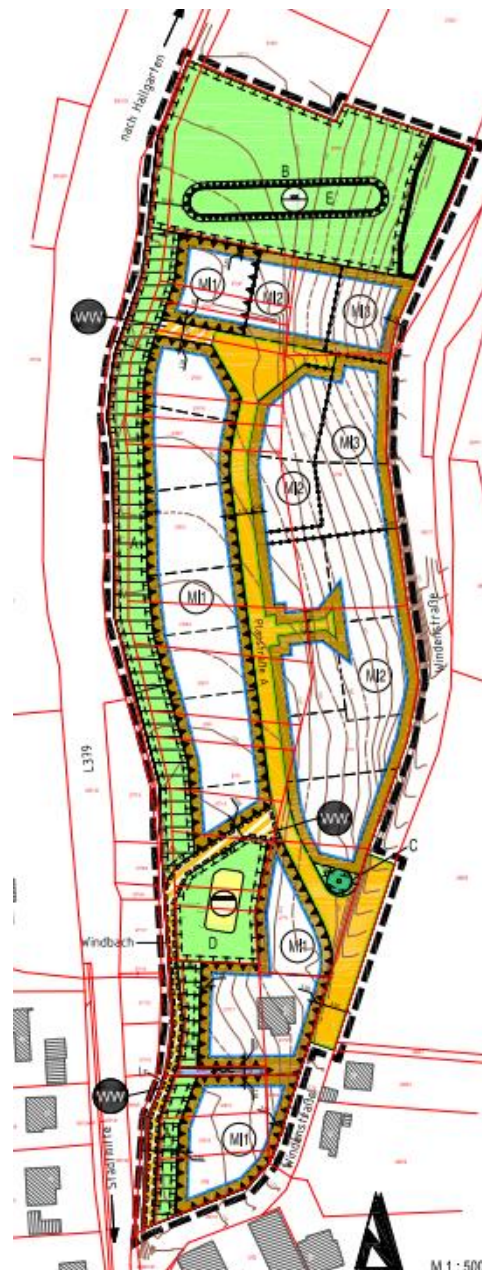
**ENTWURFS-**        **SEILER – INGENIEURE & ARCHITEKTEN GMBH**  
**VERFASSER:**     **GARTENSTRASSE 8, 55232 A L Z E Y**  
TEL.: 06731/9979801  
E-MAIL: KONTAKT@SIAGMBH.DE

IM DEZEMBER 2022

*H. v. Berlen*  
\_\_\_\_\_  
(UNTERSCHRIFT)

# Bebauungsplan "Zu Winner 1. Änderung" Stadt Obermoschel Donnersbergkreis

## Textliche Festsetzungen



Dezember 2022

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt Obermoschel war, übereinstimmt.

Obermoschel,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ralf Beisiegel  
- Bürgermeister -

Bearbeiter:

SIA GmbH  
SEILER – Architekten & Ingenieure  
Gartenstraße 8  
55232 Alzey  
Telefon: +49 6731 99 79 801

Alzey,

im Dezember 2022

\_\_\_\_\_  
(Stempel)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

Hinweis: Alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten uneingeschränkt fort.  
Zum schnellen und einfachen Erkennen der ergänzten Festsetzungen werden diese ROT geschrieben.

Zusammenfassung der beabsichtigten und notwendigen Änderungen:

- Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens und einer Wallanlage / Bodenlager
- Ergänzung der zulässigen Dachform (Zulassung von Flachdächern auf den Hauptgebäuden)
- Änderung der Dachneigung bei den Hauptgebäuden (derzeit 25° bis 45° zulässig; künftig 0° bis 40°) und bei den Nebengebäuden / Garagen (derzeit 15° bis 40° zulässig; künftig 0° bis 40°)
- Änderung der Höhenfestsetzung (maximale Traufhöhe) im MI 1 von bisher 5,50 m auf 6,50 m

## 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 § 6 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (Mi 1 - Mi 3) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bereich Mi 1 - Mi 3 (Mischgebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Veranstaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, werden nicht zugelassen.

Tankstellen die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

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 Mischgebiet (Mi 1 - Mi 3) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
Mi 1	0,6	1,2	II
Mi 2	0,6	1,2	II
Mi 3	0,6	1,2	II

In den Mischgebieten (Mi 1, Mi 2, Mi 3) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
Mi 1	offene	Einzel-, Doppelhäuser
Mi 2	offene	Einzel-, Doppelhäuser
Mi 3	offene	Einzel-, Doppelhäuser

1.3 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 wird nicht festgelegt.

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)

Oberirdische und unterirdische 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.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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.

I.7 Anzahl der Wohnungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Mischgebiete Mi 1, Mi 2 und Mi 3 wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Grundstücke auf zwei begrenzt.

I.8 Mindestgröße der Grundstücke  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Mischgebiete Mi 1, Mi 2 und Mi 3 wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 450 m<sup>2</sup> festgesetzt.

I.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes

Im Bereich östlich der L 379 sind gemäß der Abgrenzung in der Planzeichnung in den Wohn- und Schlafbereichen mindestens Schallschutzfenster der Klasse II bei den Wohngebäuden einzusetzen.

I.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
(9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Es werden Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser entlang des Windbachs festgesetzt.

In der Kompensationsfläche D wird ein dem Mischgebiet zugeordnetes, naturnahes Regenrückhaltebecken festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen in den Mischgebieten sind als Flach-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach auszuführen.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren (Fotovoltaikanlagen, Solarthermieranlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Mischgebiete Mi 1, Mi 2 und Mi 3 im Plangebiet auf ~~25° 0°~~ bis ~~45° 40°~~ festgesetzt.

Für Nebengebäude, Garagen ist die zulässige Dachneigung auf ~~45° 0°~~ bis ~~40°~~ festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

Bei begrünten Dächern der Wohngebäude in den Mi 1, Mi 2 und Mi 3 Gebieten sind geringere Dachneigungen als ~~25°~~ zulässig (extensive oder intensive Dachbegrünung). Die Dachbegrünungen müssen eine Schichtdicke von mind. 10 cm haben. Zur Begrünung ist eine standortgerechten Saatgutmischung (RSM 6.1 „Extensive Dachbegrünung“) zu verwenden, alternativ ist eine Bepflanzung mit Sedum-Sprossen möglich. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

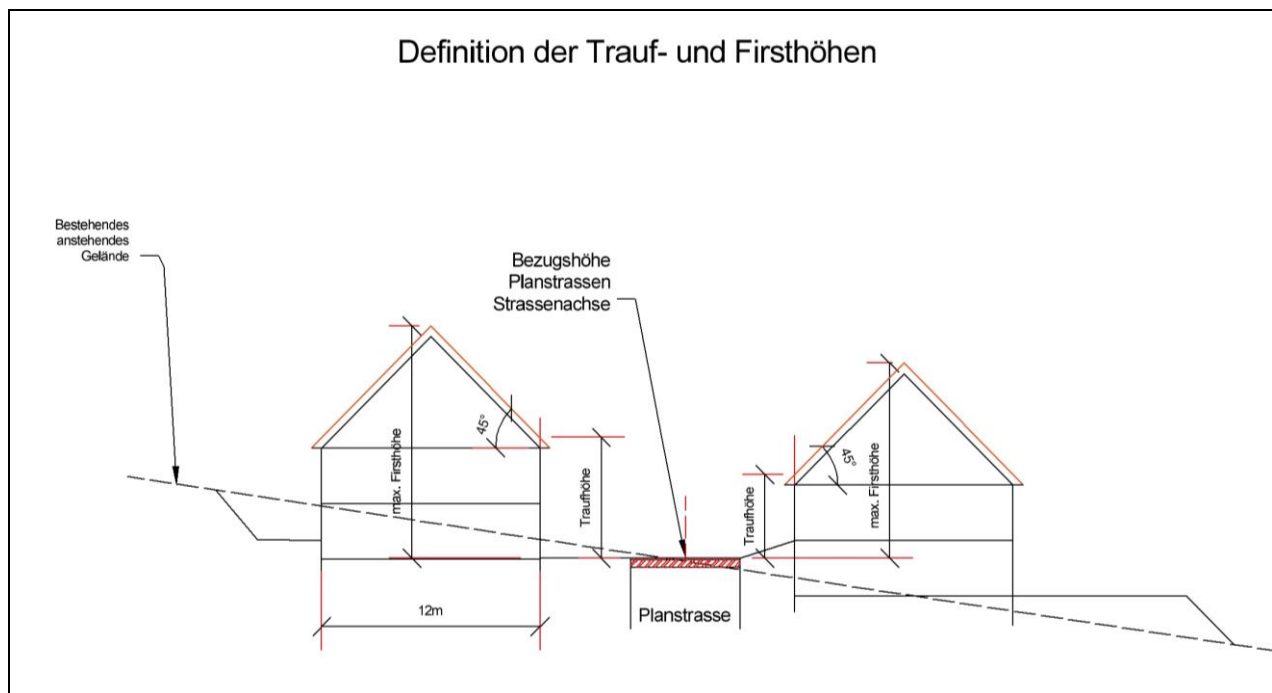


### II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

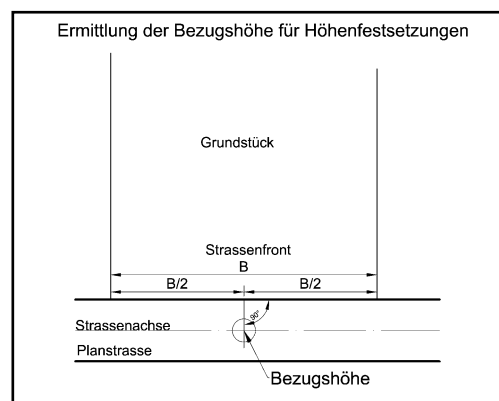
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, gemessen von der Oberkante Geschosdecke (FFB) bis Oberkante Fußfette, zulässig. Zwerghäuser und Dachaufbauten dürfen die Traufhöhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

Gebiet	maximale Traufhöhe ( $T_{h_{max}}$ )
Mi 1	6,50 <del>5,50</del> m
Mi 2	6,50 m
Mi 3	9,50 m

Die Bezugshöhen sind durch die Höhenangaben der Gradiente in der Planstraße im Plan definiert.

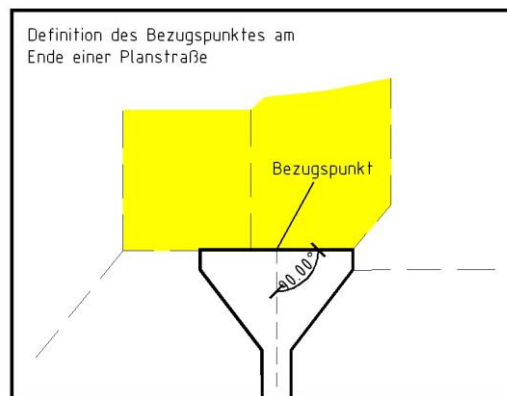


Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen (Beispiel)



Garagen, die an der Grundstücksgrenze zueinander gebaut werden, sind in der Höhe einander anzupassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A, Windenstraße), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze).



Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße / Wendeanlage ist die Bezugshöhe am Schnittpunkt der Mittelachse mit dem Straßenende definiert. **Die Bezugshöhen sind durch die Höhenangaben der Gradienten in der Planstraße im Plan definiert.**

In dem Gebiet Mi 1 wird die Traufhöhe zu der, die Grundstücke erschließenden Planstraße (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite auf 5,50 m begrenzt.

In dem Gebiet Mi 2 wird die Traufhöhe zu der das Grundstück erschließenden Straßen (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) auf maximal 6,50 m festgesetzt.

In dem Gebiet Mi 3 wird die Traufhöhe zu der, die Grundstücke erschließenden Straßen (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite auf maximal 9,5 m begrenzt.

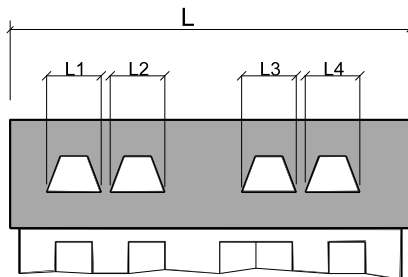
Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der Planstraße auszugehen.

Zwerghäuser und Dachgauben dürfen die Traufhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

#### II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 50 % der Gesamtlänge zulässig.

Zulässig sind Spitzgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben.



$$L1 + L2 + L3 + L4 < 2/3L$$

Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe, gleicher Form und gleichem Material auszuführen. Sie sind auf der Dachfläche bis maximal 1 m unter der Firstlinie (vertikal gemessen) und bis zur Trauflinie (Schnittpunkt äußere Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten (Höhe größer als Breite).

#### II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch Metalle zulässig.

#### II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig, außer sie sind aus besonderen technischen und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.

#### II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu 1,0 m erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.

Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt, zulässig, das Straßenniveau der das Grundstück erschließenden Straße darf dabei um höchstens 0,3 m überschritten werden. Sind zum Schutz vor Hochwasser höhere Aufschüttungen erforderlich, sind diese jedoch bis max. 3,0m über dem anstehenden Boden zulässig.

#### II.5 Antennen und Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

##### Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen.

##### Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m x 1,0 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO) und dürfen eine Höhe von 2,0 m (bezogen auf anstehenden Boden) nicht überschreiten. Sie sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig.

#### II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und insgesamt bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz und Metall hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig. Die Sockel der Einfriedungen sind für Kleinsäuger (z. B. für Igel) durchlässig zu gestalten.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,8 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

Einfriedungen sind luftdurchlässig zu gestalten um den Kaltluftabfluss im Baugebiet zu ermöglichen.

## II.7 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohnung zu errichten.

## III. Landespflegerische Festsetzungen

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

### III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

#### III.1.1 Bäume im Straßenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der Planstraße ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum (3 x verpflanzt) der Artenlisten A und B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort ist mit den privaten Zufahrten abzustimmen.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

#### III.1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### Kompensationsfläche A:

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A) sind auf mind. 100 m<sup>2</sup>, verteilt zwischen den Versickerungsmulden, Gehölze der Artenlisten D mit 1 Exemplar pro 2,25 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesen, Feuchtwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Erschließungsleitungen im Untergrund zu beachten.

##### Kompensationsfläche B:

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (B) ist auf 200 m<sup>2</sup> eine geschlossene Gehölzpflanzung als Ergänzung zu den bestehenden Strukturen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Heister und Sträucher aus der Artenliste D mit mindestens einem Exemplar pro 2,25 m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf dieser Fläche ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 20 Laubbäume/Streuobst der Artenlisten A/B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Bäume am geplanten Siedlungsrand verdichtet nach Norden

hin locker anzulegen. Auf den gegebenenfalls verbleibenden Flächen sind Wiesen und Wildblumenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsfläche C:

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (C) ist 1 Baum 1. oder 2. Ordnung der Artenliste A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsflächen D und E

Kompensationsmaßnahme D: Naturnahe Anlage des Regenrückhaltebeckens

Auf der mit D und RRB gekennzeichneten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ist das Regenrückhaltebecken naturnah in Erdbauweise anzulegen. Die Befestigung der Böschungen erfolgt durch Erdwälle. Weitere Befestigungen in Form von Bauwerken – ausgenommen Zu- und Auslauf sowie Zufahrt - sind nicht zulässig.

Auf der ebenerdigen Fläche um das RRB ist der nährstoffreiche Mutterboden zu entfernen. Hier ist nährstoffarmes Substrat (z. B. Sand) aufzubringen, entweder bandförmig (50 – 70 cm tief und 5 – 10 m breit) oder als Sandlinsen (Mindestgröße von 1 – 2 m<sup>2</sup> und 70 cm Tiefe). Bei Eignung ist Substrat aus dem anfallenden Erdmassenüberschuss des Mischgebietes zu verwenden.

Zur Vermeidung der Ausbreitung von Neophyten (Kanadische Goldrute u. ä.) soll auf den restlichen Flächen eine Einsaat von standortgerechtem, zertifiziertem Saatgut (Arten von Trockenrasen) erfolgen (Herkunftsregion: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) um eine lückige arten- und blütenreiche Krautvegetation zu entwickeln.

Als Pflegemaßnahme soll eine einmalige Mahd und Entfernung von aufkommenden Gehölzen vor der Winterruhe (je nach Witterung ab Mitte August bis Mitte Oktober) erfolgen.

Kompensationsfläche E: Anlage einer Wallhecke (auf öffentlichen Flächen)

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes, zur optischen Einbindung und Begrenzung des Mischgebietes in die Umgebung und zur Steuerung und sicheren Anleitung der Außengebietsentwässerung in Richtung Windbach ist entlang der öffentlichen Fläche im Norden von West nach Ost auf dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzstreifen ein Erdwall anzulegen und zu bepflanzen. Die Pflanzung ist mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzlisten im Anhang (vgl. Pflanzliste Bäume 1. und 2. Ordnung, Pflanzliste: Heister und Sträucher) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Zur Herstellung des Walls ist bei Eignung der anfallende Oberbodenüberschuss des Mischgebietes zu verwenden.

### III.1.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freihalteflächen" festgesetzt.

### III.1.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind externe Maßnahmen im Auenbereich der Moschel südlich der "Schafsbrücke" in einer Größe von bis zu 5.360 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 2208 vorgesehen:

- Nutzungsextensivierung (Umwandlung Acker- und Grünland bzw. Intensiv-Grünland in Extensiv-Grünland)
  - 1- bis 2-schürige alternierende Mahd
- keine Mahd vor dem 01.06. jeden Jahres; eventuell 2. Mahd frühestens zwei Monate nach 1. Mahd (Gewährleistung ausreichende Entwicklungszeit für Tagfalterarten)
- Umbruchverbot
- keine Düngung und kein Pestizideinsatz

## III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

### III.2.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

### III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A oder B und mit mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

### III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.



---

### III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Hinweis:

Die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden gemäß § 1a anteilmäßig auf die Baugrundstücke umgelegt.



V. Sonstige Hinweise - **Ohne Festsetzungscharakter:**

V.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel in Alsenz, Bauabteilung eingesehen werden.

V.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden.

Es wird auf einen teilweise höheren Grundwasserspiegel insbesondere im Bereich am Windbach hingewiesen. Es wird deshalb empfohlen die Keller wasserdicht auszuführen.

V.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, Donnersbergkreis einzuholen ist.

V.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

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

V.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zu informieren (Tel. 0631/3674-0).

V.6 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

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

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger z. B. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauräger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauräger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich 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.

V.7 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

V.8 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, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. ~~Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche betragen.~~

Es sollen gemäß der wasserwirtschaftlichen Berechnung pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 4,292 m<sup>3</sup> zurückgehalten werden. Zur Rückhaltung sind zulässig:

- Zisternen mit eingebautem Drosselabfluss. Bis zum Drosselabfluss kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Der Drosselabfluss des als Rückhaltung verwendeten Teils der Zisterne wurde auf 0,043 Liter pro Sekunde bemessen.
- Dachbegrünungen mit einer Schichtdicke von mind. 10 cm werden mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> angerechnet.

Der Nachweis über die Zisternen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

Es soll pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bei Vollfüllung des Volumens über einen Notüberlauf verfügt, der in den Regenwasserkanal oder -mulden führt.

Das Wasser sollte des Weiteren in Rasenmulden bei 0,3 m Tiefe zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden, die in die Grünanlagen zu integrieren sind.

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).

V.9 Hinweis auf eventuelles Hochwasser

Im Auenbereich des "Windbaches" kann es bei Extremregenereignissen zu Hochwasser kommen, das Teile der privaten Grundstücksflächen die zum Windbach liegen überschwemmen kann. Es wird deshalb empfohlen, die Eingänge so zu errichten (Höhe, Technische Abdichtung, Auffüllung



---

Gelände), dass eventuell auftretendes Hochwasser nicht eindringen kann. Es wird empfohlen, den Bauantrag mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Kastanie	(Aesculus spec., Castanea sativa)
Nussbaum	(Juglans regia)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Speierling	(Sorbus domestica)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)
Weinbergspfirsich	(Prunus persica)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Grau-Weide	(Salix cinerea)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Silber-Weide	(Salix alba)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Korb-Weide	(Salix viminalis)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Zweigriffliiger Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)

Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Berberitze	(Berberis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Holunder	(Sambucus nigra)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schneeball	(Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile")

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

Artenliste E: Kletterpflanzen

- Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
- Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
- Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
- Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)



**Aufgestellt:**

**SEILER – Ingenieure & Architekten GmbH  
Gartenstraße 8, 55232 Alzey**

Alzey, im Dezember 2022

A handwritten signature in black ink, reading 'H. v. Bergen'.

---

Herbert von Bergen (Geschäftsführer)