

BEBAUUNGSPLAN ´IN DEN ACHT MORGEN` sowie BEBAUUNGSPLAN ´BUSBAHNHOF` (1. ÄNDERUNG) Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 27.11.2006

BEBAUUNGSPLANTEXT

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen.....	2
II. Textliche Festsetzungen.....	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.....	13
III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	13
IV. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	14
V. Hinweise.....	14

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. Teil I S. 1818)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Art. 2b des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. Teil I S. 1746)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. 2005 Teil I S. 1818)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20 S. 387f.)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. Teil I S. 1865)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. Teil I Nr. 26, Seite 1224ff)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plandarstellung)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden.

Ausnahmsweise können, im Einvernehmen mit der Gemeinde, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet:

Eine Nutzung des im Bebauungsplan (mittels eines separaten Planzeichens) abgegrenzten Teilbereiches im Osten und Südosten des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn das auf Flurstück 322/2 befindliche Transportunternehmen seine gewerbliche Tätigkeit auf diesem Flurstück vollständig eingestellt hat.

Bis zum Eintritt dieses Tatbestandes bleibt der Bereich als von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt. Solange sind Nutzungen zulässig, die mit dem bestehenden und dem neu geplanten Wohngebiet vereinbar sind; bestehende Nutzungen genießen Bestandschutz.

Mit dem Eintritt des genannten Tatbestandes erlischt die Funktion der Schutzfläche sowie das Erfordernis, sie von Bebauung freizuhalten, und ab dann gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben für das Allgemeine Wohngebiet .

GEE - Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind nur Betriebe zulässig, die nicht in der Abstandsliste des Abstandserlasses des Umwelt-Ministeriums aufgeführt sind. Auch Betriebe, deren Emissionen denen eines in der Abstandsliste aufgeführten Betriebes entsprechen, sind unzulässig.

Unter diesen Voraussetzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe (einschl. Gastronomie) unter Einhaltung der vorstehend genannten Voraussetzungen sowie der unten aufgeführten Bedingungen der Sortimentsbeschränkung und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zugelassen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in diesen Gebieten werden folgende, gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen:

- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- sind in diesem Gebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden

- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Weitere Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet ist der auf den Verkauf an letzte Verbraucher beschränkte Einzelhandel mit Lebensmittel-Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke) gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO nicht zulässig.

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet ist der auf den Verkauf an letzte Verbraucher beschränkte Einzelhandel mit folgenden Sortimenten gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO nur als Ausnahme zulässig:

- Sportartikel einschl. Sportbekleidung,
- Drogeriewaren und Kosmetika (soweit nicht Apothekensortiment), Wasch-, Putz- und Pflegemittel,
- Pharmazeutika, Apothekenartikel
- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften
- Blumen- bzw. Floristikartikel und -zubehör.

Auflage aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für das Eingeschränkte Gewerbegebiet:

Gewerbebetriebe sind im Eingeschränkten Gewerbegebiet nur dann zulässig, sofern die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche an.

Es dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende IFSP (Emissionskontingente) nicht überschritten werden:

tagsüber (06.00-22.00 Uhr)	60,0 dB(A) / m ²
nachts (22.00-06.00 Uhr)	50,0 dB(A) / m ²

Im Eingeschränkten Gewerbegebieten sind somit nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Gesamtschallimmissionen die jeweiligen aus den flächenbezogenen Schallleistungspegeln (Emissionskontingente) des vorgesehenen Betriebsgeländes ermittelten Immissionskontingente, sowohl zur Nachtzeit als auch zur Tageszeit nicht überschreiten.

Zur Ermittlung, ob Betriebe die jeweiligen zugeordneten Emissionskontingente und die hieraus ermittelten Immissionskontingente einhalten, ist nach dem im Entwurf der DIN 45691 beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

SO – Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Diese dürfen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.400qm nicht überschreiten.

Auflage aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für das Sondergebiet:

Gemäß der Vorgaben eines schalltechnischen Gutachtens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass Betriebe im Sondergebiet die durch Ein- bzw. Auslassflächen von erforderlichen Heiz-, Kühl-, Lüftungs- oder aber ähnlicher Anlagen abgestrahlte Schallleistung 60dB(A) nicht überschreiten und die betreffenden Geräusche nicht einzeltonhaltig sein dürfen (für beide Bedingungen ist im Rahmen der Baugenehmigung vom Bauherrn ein entsprechender Garantienachweis des jeweiligen Lieferanten vorzulegen).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieben)

Die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 50% wird im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 25% beschränkt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, im Gewerbegebiet und im Sondergebiet gemessen an dem im Plan jeweils bezeichneten Bezugspunkt, im Allgemeinen Wohngebiet gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin).

1.2.3.1 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe (FH) im Gewerbegebiet und im Sondergebiet: *siehe Plandarstellung mit Einschrieb.*

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei allen Dachformen, mit Ausnahme des einfachen (nicht gegeneinander versetzten) Pultdaches (s. Ziffern 2.1.1 und 2.1.2), eine Firsthöhe von maximal 10,0m zulässig. Bei Gebäuden mit einfachem Pultdach ist eine Firsthöhe (Maß zwischen unterem Bezugspunkt – s. Ziffer 1.2.3 – und Oberkante des Firstes an der höchsten Stelle des Daches) von maximal 8,0m zulässig.

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

1.2.3.2 Traufhöhe

Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut) im Gewerbegebiet und im Sondergebiet: *siehe Plandarstellung mit Einschrieb.*

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei allen Dachformen eine Traufhöhe von maximal 5,0m zulässig. Bei Gebäuden mit einfachem Pultdach ist die Traufhöhe das Maß zwischen unterem Bezugspunkt – s. Ziffer 1.2.3 – und Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand der tiefer liegenden Seite des Pultdaches mit der äußeren Dachhaut.

Diese Maße gelten auch für Gebäuderücksprünge und für Zwerchhäuser, nicht aber für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel.

Die Überschreitung der Traufhöhe durch Werbeanlagen ist unzulässig.

1.2.3.3 Sockelhöhe

Die höchstzulässige Sockelhöhe (= Höhe des fertigen Fußbodens der Untergeschossdecke) beträgt 1,0 m.

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es wird für alle Baugebiete mit Ausnahme des Sondergebietes die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird für das Sondergebiet gemäß § 22 (4) BauNVO eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig sind.

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Es sind - je nach Festsetzung im Plan - nur Einzelhäuser oder nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4.2 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m
- der Abstand zwischen Garage und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,50 m und höchstens 10,0 m. Bei Grundstücken, die zwischen zwei anderen Grundstücksgrenzen eine nur maximal 5m breite Zufahrt aufweisen, gilt das Höchstmaß von 10m nicht.

Diese Maße gelten nicht für überdachte Stellplätze und Carports.

1.5 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.5.1 Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 400 m².

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 250 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

1.5.2 Höchstgröße der Baugrundstücke

Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 700 m².

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

- 1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
Es sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern maximal je 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) zulässig.

1.7 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.7.1 Flächen für Stellplätze
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.8.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

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

in Verbindung mit

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

- 1.9.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind in Abstimmung mit der Entwässerungskonzeption als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen. Es sind – außerhalb evtl. zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Erdbecken - am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollten horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen. Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen. Die Konzeption der Oberflächenwasser-Rückhalteflächen ist auch unter der Zielsetzung der gleichzeitigen strukturellen Aufwertung des Saubaches zu erstellen.
- 1.9.2 Pflegemaßnahmen
Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.
- 1.9.3 Pflanz- und Ansaatmaßnahmen
Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen sind, in Abstimmung mit der Entwässerungskonzeption, die in Kap. 5.2.5 des Umweltberichtes aufgeführten Ziele und Maßnahmen zu durchzuführen. Es ist ein naturnaher Auenbereich aus standortgemäßen, extensiv zu pflegenden Wiesen, Einzelbäumen und zusammenhängenden Gehölzflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist zunächst der vollständige und zeitlich unbegrenzte Verzicht auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) nötig. Die im weitest möglich zu erhaltenden Baumgehölz befindlichen Hybrid-Pappeln (*Populus x canadensis*) sind, unter Rücksicht auf den verbleibenden Baumbestand, vorsichtig zu entnehmen. Ein Rückschneiden der Stockausschläge ist über mehrere Jahre durchzuführen, bis kein Austrieb mehr erfolgt. Die Offenland-

flächen sind, zur Herstellung auentypischer Frisch- und Feuchtwiesen, gemäß der Vorgaben im Umweltbericht zu pflegen. Ziel bei der Entwicklungskonzeption ist grundsätzlich auch die gewässerstrukturelle Aufwertung des Saubaches in diesem Gebiet.

1.10 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Auf den entsprechend dargestellten Stellen im Seitenraum der Verkehrsflächen sowie im Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei höchstens 5 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf und ein Abstand von mindestens 10 Metern zwischen den Bäumen eingehalten werden muss.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Alle im Randbereich von Verkehrsflächen zu pflanzenden Bäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

1.10.2 Begrünung von Park- und Stellplätzen im Sondergebiet und im Gewerbegebiet

Auf Park- oder Stellplätzen im Sondergebiet und im Gewerbegebiet ist (mindestens alle angefangene 6 Stellplätze) im Randbereich derselben oder unweit entfernt bzw. in Randbereichen der Stellplatzbereiche ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume der Baumreihen im Randbereich zu den Verkehrsflächen hin können dabei angerechnet werden. Es sind Arten aus der in den Textfestsetzungen aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu verwenden.

1.10.3 Gestaltung des Verkehrsbegleitgrüns

Die im Bebauungsplan festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' können, abgesehen von den zeichnerisch festgesetzten Bäumen, beliebig mit Blüh- und Ziersträuchern oder Stauden sowie Rasenflächen als Ziergrün gestaltet werden.

1.11 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Prunus schmittii – Schmitts Kirsche
Pyrus pyraister - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze	Ribes alpinum - Johannisbeere
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa arvensis - Feldrose
Corylus avellana - Waldhasel	Rosa canina - Hundrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa - Weinrose
Ligustrum vulgare - Rainweide	Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Salix cinerea - Grau-Weide
Prunus mahaleb – Weichselkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus spinosa – Schlehe	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Viburnum opulus - Wasserschneeball
Rhamnus frangula - Faulbaum	

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders angegeben**):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbisschutz anzubringen.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.13.1 Es wird am östlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes (außerhalb des Baufensters zwischen dem Nordrand der öffentlichen Stellplatzfläche und der südlichen Verlängerung der Grenze der Parzellen der Halle und der Schule) eine Fläche zeichnerisch festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Elektrizitätswerke Rheinhessen (EWR, Worms) belastet sind. Eine Überbauung oder Bepflanzung ist allenfalls mit Zustimmung des EWR und nur in begrenztem Maße zulässig.

1.14 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.14.1 Auf Grundlage der Empfehlungen eines schallschutztechnischen Gutachtens wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für im Plan abgegrenzte Teilgebiete des Plangebietes festgelegt:

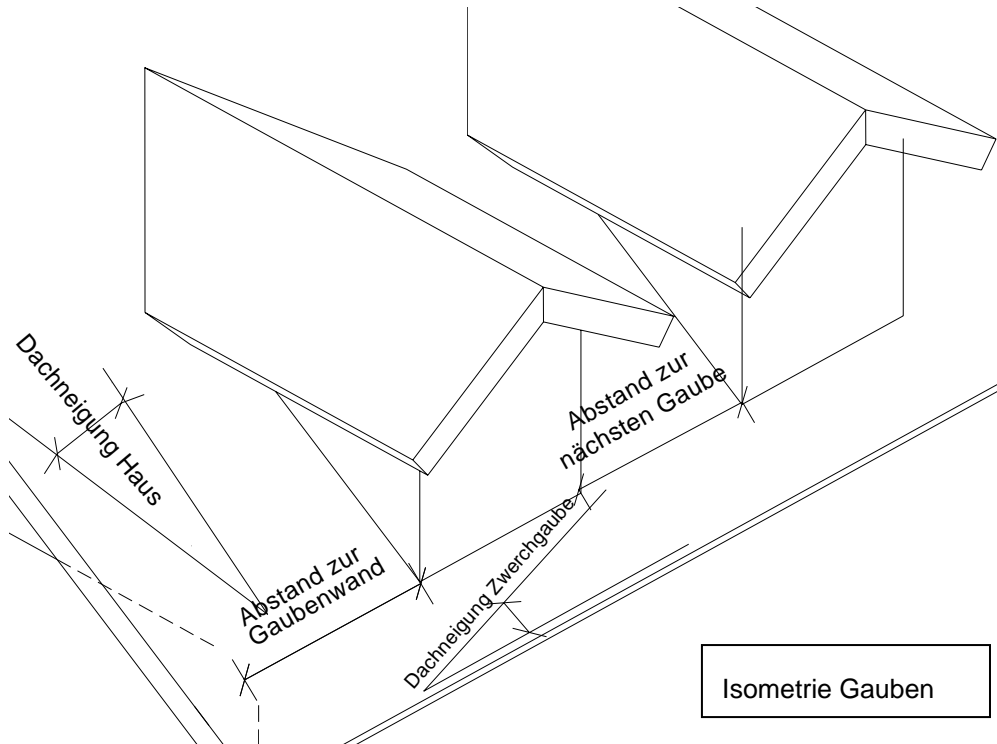
- Bereich L1:** In den mit "L1" gekennzeichneten überbaubaren Wohngebietsteilen, in denen die in Anhang 7.2 des Gutachtens abgegrenzte 45dB(A)-Linie überschritten wird, sind die zu Lüftungszwecken erforderlichen Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern möglichst nach Norden bzw. Nordosten (zur L 413 abgewandt) anzuordnen. Wird auf eine solche räumliche Gliederung verzichtet, so sind in allen südwestlich bis südöstlich orientierten Außenwänden Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30-34 dB (entspricht Schallschutzklasse II gemäß der VDI 2719) zwingend einzubauen. Zudem sind dann in den von dieser Ausrichtung betroffenen Räumen zusätzlich schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen.
- Bereich L2:** In den mit "L2" gekennzeichneten überbaubaren Wohngebietsteilen dürfen an den in Richtung Flst. 315/31 (Betriebsgelände des Weingutes Schirrmann) orientierten Gebäudeseiten keine öffentbaren Fensteranteile von Wohnräumen und Schlafräumen angeordnet werden. In Richtung Betrieb sind nur öffentbare Fensteranteile von Nebenräumen wie Flur, Bad, reine Kochküchen etc. zulässig.
- Bereich L3:** Für die mit "L3" gekennzeichneten überbaubaren Wohngebietsteile gelten die in Ziffer 1.1.1 (unter 'WA - Allgemeines Wohngebiet') getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.

Auf die in Ziffer 1.1.1 erfolgten Festsetzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für das Eingeschränkte Gewerbegebiet sowie für das Sondergebiet wird an dieser Stelle verwiesen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

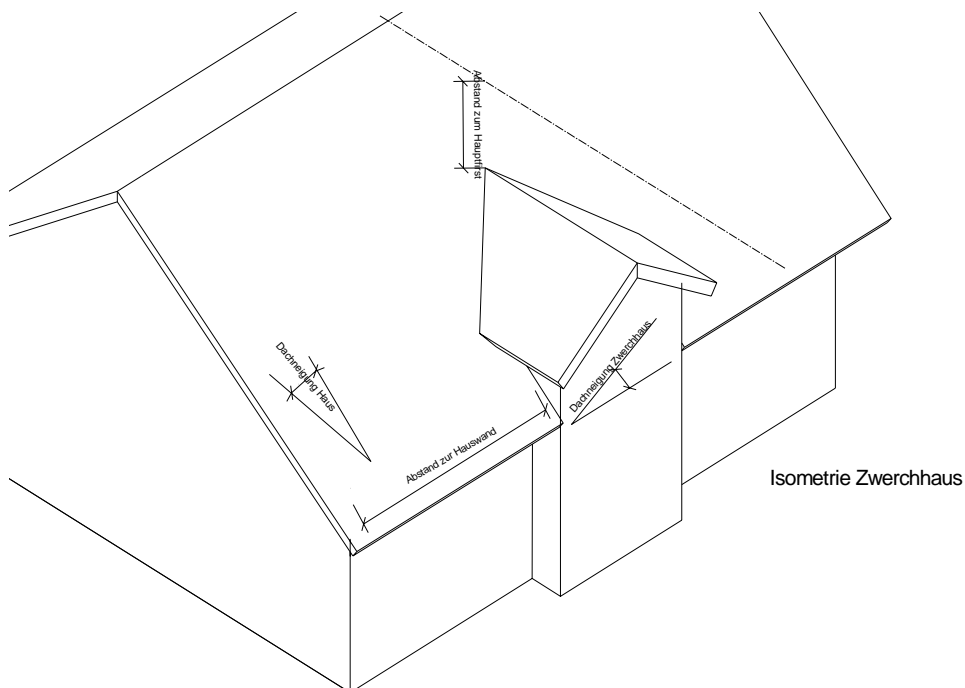
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

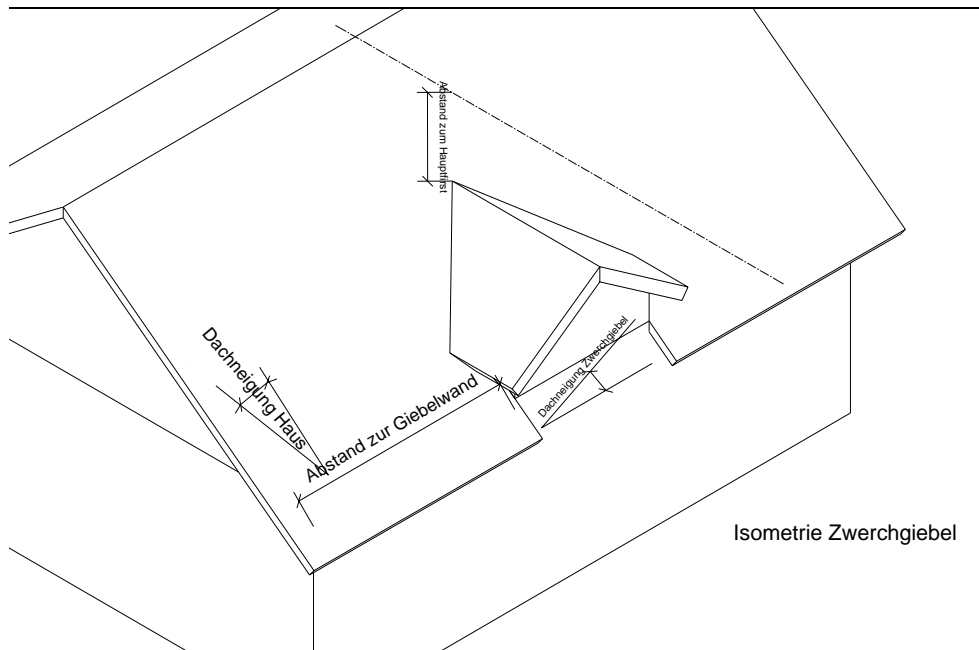
- 2.1.1 Zulässig sind – je nach Festsetzung gemäß Nutzungsschablone im Plan - Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD) Pultdächer (PD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv; diese jedoch mindestens 0,80m und höchstens 1,50m versetzt; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens $\frac{2}{3}$ der Fläche der anderen betragen).
Im Sondergebiet sind darüber hinaus auch Flachdächer bis zu einer Flächengröße von 315 m² zulässig. Die Gesamtgröße der Flachdacheindeckung darf im Sondergebiet 700 m² nicht überschreiten.
- 2.1.2 Die Dachneigung bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern muss mindestens 25° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen.
Bei Pultdächern (einschließlich versetzten Pultdächern) muss die Dachneigung mindestens 15° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen.
- 2.1.3 Gauben, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst; häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (= Dachausbauten 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.



Bei einfachen (nicht versetzten) Pultdächern muss der der First der Gauben, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser 1 m oder tiefer unter dem First des Pultdaches an die Dachfläche anschließen.

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





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

- 2.1.4 Für die Dacheindeckung sind nur lehmgelbe bis gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote sowie anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.
Ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.
Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte sowie nicht glänzende (nicht reflektierende) Metaldächer.
- 2.1.5 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach. Hiervon ausgenommen ist das Flachdach (Neigung 0° - 3°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig sind.

2.2 Dächer – Nebengebäude und Garagen

- 2.2.1 Für Nebengebäude und Garagen sind Neigungen von 25° bis 32° (Altgrad) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° (Altgrad) zulässig.
Abgeschleppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer sind generell in der Neigung des Hauptgebäudedaches, also auch bis 45° , zulässig.
- 2.2.2 Die Dacheindeckung von den dem Hauptgebäude zugeordneten Nebengebäuden muss bei geneigten Dächern (25 - 32°) – mit Ausnahme von begrünten Dächern - mit dem gleichen Material und im gleichen Farbton wie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude erfolgen.
- 2.2.3 Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf sämtlichen geeigneten Dächern von Nebengebäuden und Garagen zulässig und erwünscht. Die Vorgaben für derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden (s. Pkt. 2.1.5) gelten hier nicht.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.3.1 Einfriedungen und Stützmauern der Vorgärten sind bis zu 50cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer sowie bis zu einer Höhe von 1,25 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% zulässig.
- 2.3.2 Maschendrahtzäune entlang Verkehrsflächen und Vorgärten sind unzulässig.
- 2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 2,0 m als Hecken oder sonstige Pflanzungen zulässig.

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

- 2.4.1 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sind unzulässig, sofern sie vom Verkehrsraum aus wahrgenommen werden können.
- 2.4.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der für das jeweilige Hauptgebäude festgesetzten Traufhöhe ist unzulässig. Dies gilt auch für frei stehende, mit dem Hauptgebäude nicht verbundene Anlagen.

3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

Es ist beabsichtigt, dass alle Grundstücke von einem Erschließungsträger erworben werden, welcher dementsprechend sämtliche Kosten für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen übernimmt.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Es wird, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3, die von der damaligen Bezirksregierung Rheinhesen als 'nicht altlastverdächtig' eingestufte Altablagerungsstelle Nr. 339 060 57-205, gemäß der Abgrenzung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz, in ihrem Schreiben vom 18.08.2006 (Az. 33/MZ 38, 02-07; 2/Rh sowie 33/MZ 38, 81-10; 5/Bb) im Bebauungsplan (im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches) gekennzeichnet. Es handelt sich um Auffüllungen von Erdaushub und Bauschutt aus den Jahren nach 1964-1965 in einer Mächtigkeit von durchschnittlich 2m und maximal 4m. Es betrifft den ehemaligen Weg und den als Stellplatz genutzten freien Platz oberhalb der Selztalhalle und somit das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet. Gegen die geplante Bebauung der Altablagerung bestehen seitens der Fachbehörde aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sind bei der Realisierung der Planung aus bautechnischer Sicht (infolge der unterschiedlichen Lagerungsdichte der abgelagerten Materialien und der daraus resultierenden Gefahr von Setzungen) entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die in dem o.g. Schreiben aufgeführt sind. Bei der Gründung von Bauwerken ist dies zu beachten, ggf. sind Baugrunduntersuchungen erforderlich. Überschussmassen aus Aushub- oder Profilierungsarbeiten müssen ordnungsgemäß entsorgt werden; bei Kontaminationsverdacht sind entsprechende Analysen zur Prüfung der weiteren Verwendung und bzw. zur Festlegung des möglichen Entsorgungsweges notwendig. Um das verbleibende Restrisiko aufzufangen, dass mglw. doch altlastverdächtige Substanzen enthalten sein könnten, *"sind im Bereich der gekennzeichneten Fläche Aushubarbeiten oder sonstige Eingriffe in den Untergrund (Leitungs- oder Sachachtbauten u.ä.) einschließlich der ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) der Aushubmassen durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen"*. Im Bauantragsverfahren ist die SGD Süd zu beteiligen.

IV. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Zur Landesstraße 428 hin wird die Bauverbotszone nach § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet. Diese wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr Worms (LSV) auf 10m reduziert. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

V. HINWEISE

A. Allgemeine Hinweise

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.
Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$. Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Größe der Dachfläche.
Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.
Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.
Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
2. Falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Das Dränagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen. Die Ableitung des Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
3. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen.
Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.
Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
 - an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221,
 - Löschwasserteiche nach DIN 142210
 - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
 - sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.
Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

- Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
4. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Punktueller Versickern, z.B. in einem Sickerschacht, bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu beantragen ist.
 5. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung: Juli 1998) anzuwenden.
 6. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.
 7. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
 8. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchPflG ist dabei zu beachten.
 9. Die Wasserversorgung Rheinhessen GmbH (Bodenheim / Guntersblum) versorgt das Plangebiet mit Wasser. Sollte ein höherer Wasserdruck als der vorgehaltene gewünscht werden, ist zu Lasten des Bauherrn eine Haus-Druckerhöhungsanlage zu erstellen. Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen. Auf den Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sind zu beachten.
 10. Für Gewerbegebiete besteht, je nach Herstellungsbereich der IndVO 92, eine Genehmigungspflicht gemäß § 55 LWG für das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen. Es sollte bei jedem Gewerbebetrieb geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gemäß § 54 LWG) vorzuschalten sind.
 11. *entfällt*
 12. Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens [SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PAUL PIES (2006): "*Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 'In den acht Morgen' der Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim*" vom 26.09.2006 sowie ergänzende Stellungnahmen vom 13.11.2006 und vom 14.11.2006; Boppard] sind zu beachten. Das Gutachten und die ergänzenden Stellungnahmen sind Bestandteile der Begründung. Über die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauplanungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen zur Lärmvermeidung bzw. -minderung hinaus ist zu beachten, dass nach der Empfehlung des Gutachters im Sondergebiet "*die zu den geplanten Wohnhäusern nächst gelegenen Stellplätze an den Stirnseiten des geplanten Verbrauchermarktes als Mitarbeiter-Parkplätze*" ausgewiesen werden sollten (PIES 2006, S. 44). Zudem ist zu beachten, dass die Berechnungen des Gutachters auf der Annahme beruhen, dass im Sondergebiet keine nächtlichen Aktivitäten stattfinden und somit zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) jeglicher Fahr- und Verladeverkehr im Sondergebiet ausgeschlossen werden sollte (planungsrechtlich nicht festsetzbar).

B. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise

1. Auf die Aussagen des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftsplan zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Dieser Beitrag wird zusammen mit dem Bauungsplan bei der Verbandsgemeinde Nieder-Olm zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
2. Es ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine möglichst sparsame und effiziente Nutzung von Energie anzustreben. Grundsätzliches Ziel ist zudem die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
3. Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass nach § 28 Abs. 2 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgebrannt werden dürfen.
4. Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) - Natriumdampf-Hochdrucklampen (bspw. Vialux, NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (bspw. NA/SOX 35 W oder vergleichbare Produkte) verwendet werden.
5. Der gemäß naturschutzfachlicher Bilanzierung im Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan noch verbleibende Kompensationsbedarf wird durch Aufwertungsmaßnahmen auf insgesamt ca. 29.074qm großen, bachnahen Flächen in Selzauenbereichen zwischen Elsheim und Schwabenheim, im Naturschutzgebiet 'Woogwiesen / Bruchwiesen' (Gemarkungen Stackeden-Elsheim und Essenheim) und / oder zwischen Nieder-Olm und Sörgerloch gedeckt. Träger dieser Maßnahmen ist der Selzverband, der hier in großem Umfang Flächen angekauft hat und aufwertende Maßnahmen in Form von Extensivierungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vornimmt, welche der Renaturierung von Gewässer- bzw. Uferzonen und der engeren Auenbereiche dienen. Die Sicherung der Flächen, der entsprechenden Maßnahmen und der dauerhaften Unterhaltung der neuen Biotope zum Zwecke des Ausgleiches für das Bauungsplangebiet 'In den acht Morgen' wird durch einen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim und dem Selzverband gewährleistet, in dem auch die Kostentragung geregelt wird. Die für den Flächenankauf und die vom Selzverband geltend gemachten weiteren Kosten (wie für Planung, Herstellung und Pflege) werden dann auf das Baugebiet umgelegt; dies wiederum wird in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und den Grundstückseigentümern festgeschrieben.

C. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

1. Der Bauungsplan 'In den acht Morgen' überdeckt mit seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Bauungsplanes 'Busbahnhof'. Dieser Bauungsplan wird in diesem Teilbereich durch die Festsetzungen des Bauungsplanes 'In den acht Morgen' ersetzt. **Daher bedeutet die vorliegende Planung zugleich die 1. Änderung des Bauungsplanes 'Busbahnhof'.**
2. Der Bauungsplan 'In den acht Morgen' überdeckt mit seinem Geltungsbereich den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bauungsplanes 'In den acht Morgen - Kindergarten'. Dieser Bauungsplan wird durch die Festsetzungen des Bauungsplanes 'In den acht Morgen' vollständig ersetzt.