I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 (3) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6 als Höchstmaß.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstmaß begrenzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Flachdächern und Pultdächern durch das Höchstmaß der **Gebäudehöhe (GH)**, bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern durch das Höchstmaß der **Traufhöhe (TH)** und der **Firsthöhe (FH)** festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit **Flachdächern** wird auf **7,00 m** festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit **Pultdächern** wird auf **8,00 m** festgesetzt. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf die Firstkante der entgegengesetzt fallenden Pultdachteile maximal um 1,50 m versetzt sein.

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen mit **Sattel, Walm- und Zeltdächern** beträgt **9,50 m**. Die maximale Traufhöhe wird auf **7,00 m** festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt
Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt - ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine. Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine und Lüftungsrohre dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

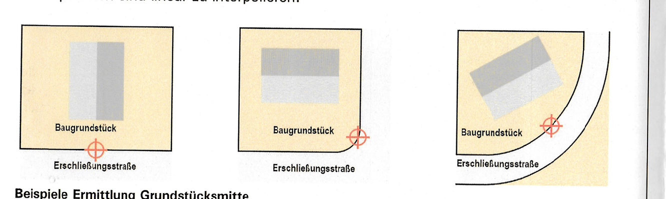
Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit **Flachdächern** – gemessen vom unteren Bezugspunkt - der **höchste Punkt der Attika**.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit **Pultdach** – gemessen vom unteren Bezugspunkt - der **höchste Punkt des Gebäudes**. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern gilt die Höhe des oberen Daches als maximale Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit **Sattel- Walm- und Zeltdächern** – gemessen vom unteren Bezugspunkt - die **Oberkante des Firstes**.

Die **Firsthöhe** wird im Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Hauptgebäudes gemessen. Nebenanlagen werden bei der Ermittlung des Mittelpunkts nicht berücksichtigt. Die **Traufhöhe** wird - vom unteren Bezugspunkt ausgehend - gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.

Unterer Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmitte zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante der Straßengradiente ergibt sich aus den in der Planurkunde festgesetzten Gradientenhöhenpunkten. Die Höhen zwischen den angegebenen Gradientenhöhenpunkten sind linear zu interpolieren.



Beispiele Ermittlung Grundstücksmitte

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 & 3 BauGB i. V. m. §§ 22 & 23 BauNVO)

4.1 Bauweise
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

4.3 Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 400 m². Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 250 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Oberirdische Nebenanlagen, nicht aber Stellplätze, müssen außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Fußwegen von mindestens 3 Metern aufweisen.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter folgenden Bedingungen zulässig:
- Die Breite der gesamten oberirdischen Garagenanlage beträgt höchstens 6,50 m.
- Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße/Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m höchstens 10,0 m. Dies gilt auch für offene Garagen (überdachte Stellplätze/Carports). Der Höchstabstand von 10,0 m gilt nicht für Grundstücke, deren Grenze zur Erschließungsstraße eine Länge von 7,0 m unterschreitet.
- Der Abstand der Garagen und Carports zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen und Grünflächen muss mindestens 3,0 m betragen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Straßen zur inneren Erschließung des Baugebiets werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzt.

9. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet liegen Lärmpegelbereiche von II bis IV vor.

Soweit dies möglich ist, sind Fenster von Wohn- und insbesondere Schlafräumen vorzugsweise zu den lärmabgewandten Seiten auszurichten. Falls dies nicht möglich ist, sind die Innenwohnräume durch passive Maßnahmen ausreichend zu schützen.

Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ($R'_{w,ges}$) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße (R'_w) der jeweiligen Einzelbauteile wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

Dabei ist

La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)

$K_{Raumart}$ = 25 dB: für Betträume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB: für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten
$K_{Raumart}$ = 35 dB: für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Betträume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel La für die Berechnung festgelegt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
II	60
III	65
IV	70

Eine detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße (R'_w) der Außenwände, der Dächer und der Fenster, ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumabmessungen und Bausubstanz möglich. Im Rahmen der Baugenehmigungen sind entsprechende Schallschutznachweise vorzulegen.

Für Schlafräume (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) mit einer oder mehreren Fassaden, an denen der Grenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit von 49 dB(A) überschritten wird, muss eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster sichergestellt werden. Dazu sind aktive oder passive schallgedämmte Belüftungselemente (z.B. Nachström-Öffnungen, Wandlüfter, etc.) einzusetzen, wobei diese die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau"(2018) und an den Wärmeschutz einhalten müssen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Fassadengestaltung
Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Ortsbild einzupassen. Als Farbtöne sind entsprechend nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

Doppelhaushälften sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Dachüberstände sowie Dachaufbauten (Gauben) deckungsgleich zu errichten. Im Hinblick auf die Bauflucht dürfen Doppelhaushälften maximal um 3,00 m versetzt errichtet werden.

Fassadensichtbarkeit
Durch die Topografie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse), sind durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen. Der talseitig sichtbare Teil der Fassade darf dabei eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten.

Dachformen und Dachneigung
Folgende Dachformen und deren Neigung sind im gesamten Gebiet zulässig:
- Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Neigung von 20-45°
- einfache und versetze Pultdächer mit einer Neigung von 15-25°
- Flachdächer mit einer Neigung von maximal 10°

Dachaufbauten
Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite und nicht mehr als die Hälfte insgesamt (festgelegt über die Außenwände) einnehmen.

Dachbegrünung, Photovoltaik- und solarthermische Anlagen
Flachdächer auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind verpflichtend zu begrünen. Ansonsten sind Dachbegrünungen sowie Photovoltaik- und solarthermische Anlagen zulässig.

Bei geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht über die Attika hinausragen.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder oberflächlich sichtbaren Folien ist mit Ausnahme einer Fläche von 5%, jedoch maximal 20 m², nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Für Stellplätze sind folgende oder vergleichbare Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen Spurbahnweg mit Grassteinen, zu verwenden.

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3LBauO)

Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis 1,0 m Höhe über der Fertigfahrbahn und nur als Hecken, Mauern oder Sockelmauern mit Holz- oder Metallzäunen zulässig. Weitere Einfriedungen sind nur in durchsichtiger Form bis zu einer Höhe von 1,50 m über der GOF oder als Bepflanzungen zulässig.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO(§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze auf der zugehörigen Grundstücksfläche vorzuhalten.

Erforderliche Stellplätze müssen tatsächlich und rechtlich geeignet sein, ihren Zweck zu erfüllen, d.h. sie müssen selbstständig nutzbar sein. So genannte „gefangene" Stellplätze können grundsätzlich nicht die Funktion eines notwendigen Stellplatzes erfüllen. Gleiches gilt für Stellplätze vor Garagen, welche bei der Ermittlung der zur Verfügung stehenden Stellplätze nicht berücksichtigt werden dürfen.

5. Abfallbehälterplätze (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr.3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder ein Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Plangebietsinterne Maßnahmen

Anlage einer Streuobstwiese (Bereich „C")
Der Bereich „C" ist als Streuobstwiese zu entwickeln. An den, mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann in jeder Richtung um bis zu 5 m abgewichen werden. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste 1 im Anhang auszuwählen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Wiesenflächen sind entweder durch Mahdgutübertragung von artenreichen Wiesen oder durch Einsaat einer kräuterreichen Mischung aus regional zertifiziertem Saatgut anzulegen und durch zweimalige jährliche Mahd und ohne Einsatz von Düngemitteln zu pflegen.

Anlage eines naturnah gestalteten Bachbetts und Bachuferbepflanzung (Bereich „D")
Durch die Verwendung autochtonen, in der Korngröße abgestuften Sohlmaterials, durch Breiten- und Tiefenvariation und durch strömungslenkende Steine ist das Bachbett naturnah auszubilden.

An den, mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen im Bereich „D" sind einheimische Bäume als Hochstämme zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann in jeder Richtung um bis zu 5 m abgewichen werden. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste 2 im Anhang auszuwählen. Die Wiesenflächen sind analog zum Bereich „C" zu entwickeln und zu pflegen.

Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese mit Obst- oder Wildobstbäumen (Bereich „F")
Der Grünland-Altbestand ist zunächst abzumähen und stark zu vertikutieren, zu fräsen oder zu grubbern. Auf die lockere Erde sind 1-2 g/m² Regio-Saatgut mit einem Anteil von 80-100% Wildblumen zu säen. Durch anschließendes Anwalzen wird der Bodenschluss hergestellt. Das Saatgut darf nicht in den Boden eingearbeitet werden. Die Gräser aus dem Altbestand müssen während des ersten Jahres nach der Ansaat kurz gehalten werden, bis die neu ausgesäten Wildblumen Blattrosetten gebildet haben. Im zweiten Jahr ist Anfang bis Mitte Mai nochmals ein Pflegeschnitt durchzuführen. Die Ansaat soll im Zeitraum von Februar bis Mai oder von Ende August bis Anfang September möglichst vor Niederschlägen erfolgen. Eine Düngung der Flächen ist nicht erlaubt.

Die Ackerfläche ist zunächst über 3 Jahre, durch den Anbau von Grünroggen oder Ackersenf, auszuhagern. Das Erntegut ist vollständig abzufahren. Eine Düngung der Ackerflächen hat zu unterbleiben. Nach 3 Jahren ist das Mahdgut von der angrenzenden Wiese auf der Fläche zu verteilen. Vor dem Aufbringen des Mahdguts sind die Ackerflächen zu pflügen und zu eggen. Das Mahdgut der Spenderfläche ist im Zeitraum Mitte bis Ende Juni zu gewinnen. Hierbei ist auf die Verwendung eines Mähaufbereiters zu verzichten. Bei zu hohem Anteil unerwünschter Konkurrenzpflanzen ist im Herbst mindestens ein Schröpfschnitt (ca. 15 cm Höhe) vorzusehen.

Die voll entwickelten Wiesen sind durch 2 mal jährlich erfolgende Mahd zu pflegen. Der erste Schnitt sollte Mitte Juni und der zweite Schnitt Mitte bis Ende September erfolgen. Das Mähgut ist stets von den Flächen abzutransportieren; eine Düngung der Flächen ist nicht erlaubt. Je 180 m² Fläche ist ein Obstbaum oder Wildobst-Baum aus der Artenliste im Anhang zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit mind. 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Gestaltung des südlichen Wirtschaftswegs als Grasweg
Der Wirtschaftsweg entlang der Südgrenze des Plangebiets, welcher auch zur Aufnahme von Kanal und Leitungen dient, ist als Grasweg anzulegen und zu unterhalten.

Gestaltung der Fußwege
Fußwege sind in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

Insektenschonende Beleuchtungen
Für die Beleuchtung der Gebäude und der Umgebung (u.a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche LED-Lampen (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) mit niedriger Lichtpunkthöhe, rundum abgeschlossenen Gehäusen und ausschließlich nach unten gerichteter Abstrahlung zu verwenden.

Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse



Der in der nebenstehenden Abbildung grün markierte Lebensraum der Zauneidechse ist für die Zeit der Bauarbeiten mit einem Reptilienzaun abzuzäunen. Zum Schutz des Reptilienzauns ist zudem ein Bauzaun mit einer Mindesthöhe von 1,20 m entlang der Trasse des Reptilienzauns zu stellen.

Im Rahmen einer Umweltbaubegleitung sind die Bauarbeiten hinsichtlich artenschutzrelevanter Vorgänge (Eingriffe in besiedelte Randbereiche) zu kontrollieren und die Reptilienzäune über die Dauer der Baumaßnahme auf ihre Unversehrtheit zu überprüfen.

Nach Beendigung der Bauarbeiten sind die Zäune abzubauen.

Zeitliche Beschränkungen für die Beseitigung von Vegetationsbeständen
Aus Gründen des Artenschutzes sind Gehölzrodungen und die Beseitigung von Gras-Krautbeständen nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Bei einer notwendigen Fällung sind alle Baumhöhlen im Vorfeld der Fällung auf Besatz zu prüfen.

Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabenflächen im Zeitraum der Brutplatzwahl und der Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.

Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

Entwicklung von Ackerflächen zu krautreichen Glatthaferwiesen
810 m² des ackerbaulich genutzten Flurstücks 86, Flur 5, Gem. Waldalgesheim sowie das ebenfalls ackerbaulich genutzte Flurstück 23, Flur 25, Gemarkung Waldalgesheim sind zu krautreichen Glatthaferwiesen zu entwickeln. Zusätzlich sind im Teilbereich des Flurstücks 86 5 heimische Wildobstbäume und auf dem Flurstück 23 13 heimische Wildobstbäume anzupflanzen.

Zunächst sind die Flächen über 3 Jahre auszuhagern. Anschließend sind die Flurstücke mit regional zertifiziertem Saatgut einzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. (Verfahrensweise siehe Festsetzung zum Bereich „F"). Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste „Wildobst" im Anhang auszuwählen. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Anlage eines Feldgehölzes und Entwicklung von Ackerflächen zu krautreichen Glatthaferwiesen
Auf einer Fläche von 600 m² des ackerbaulich genutzten Flurstücks 75, Flur 7, Gemarkung Waldalgesheim ist ein zentral gelegenes Feldgehölz anzulegen. Hierzu sind 45 heimische Laubbäume und 160 heimische Sträucher im Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Bäume sind als Heister, Höhe 200 bis 250 cm und Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100-150 cm zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit einem stabilen Wildzaun, Höhe 200 cm vor Wildverbiss zu schützen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste „Grundstücksbepflanzung, Feldgehölz" im Anhang auszuwählen.

Die übrigen Flächen sind zunächst über einen Zeitraum von 3 Jahren auszuhagern. Anschließend sind die Flurstücke mit regional zertifiziertem Saatgut einzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. (Verfahrensweise siehe Festsetzung zum Bereich „F").

Extensive Bewirtschaftung einer Ackerfläche
Die Ackerfläche auf dem Flurstück 29, Flur 7, Gem. Waldalgesheim ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Hierzu ist Getreide im doppelten Reihenabstand (Abstand der Saatreihen 18 bis 20 cm) einzusäen. Entlang des nördlichen und des südlichen Rands des Flurstücks sind jeweils 5 m Ackerrandstreifen anzulegen. Hierzu ist zusätzlich eine mehrjährige Blütenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut zwischen die Getreidereihen zu säen. Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Randreifen ist nicht erlaubt.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Begrünung der privaten Grundstücksflächen
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück sind mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen Abgängige Pflanzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste 3 im Anhang auszuwählen

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die gemäß Planzeichen 13.2.2 (PlanZV) festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die im Bereich **„A"** festgesetzte Streuobstwiese ist im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die im Bereich **„B"** festgesetzten Gehölze sind im Bestand zu erhalten.

Die im Bereich **„E"** festgesetzten Wiesenflächen sind im Bestand zu erhalten.

HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

IV. Hinweise

Nutzung des Oberflächenwassers
Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser in flachen Rasenmulden auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern und/oder dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Brauchwassernutzung
Sofern die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung (z. B. für die Toilettenspülung etc.) vorgesehen ist, ist Folgendes zu beachten:
Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift /Hinweisschild „Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Der Träger der Wasserversorgung ist über solche Planungen zu informieren. Des Weiteren ist die Anzeige einer Regenwassernutzungsanlage im Haushalt beim Gesundheitsamt erforderlich.

Baugrunduntersuchungen
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik, sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau, Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Laut den Ausführungen des Landesamts für Geologie und Bergbau befinden sich im Planungsbereich keine bekannten Grubenbaue. Bei Indizien für Bergbau ein Baugrundgutachter bzw. Geotechniker einzubeziehen.

Die Durchführung einer Bohrung bzw. einer geologischen Untersuchung ist spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung

Maßnahmen zum Bodenschutz
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht erwünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz. Auf die Ablieferungspflicht archäologischer Funde wird hingewiesen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen.

Artenschutz
Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 (3) LNatSchG wird hingewiesen (notwendige Voruntersuchung rückzubauender Bestandsgebäude). Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Im Plangebiet wurde ein Vorkommen der streng geschützte Haselmaus festgestellt. Für die Haselmaus ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen, in dem die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen detailliert dargestellt werden. Dieser dient als Grundlage für die Beurteilung durch die Untere Naturschutzbehörde und die erforderliche Genehmigung.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen:
Zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bauausführung, sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen, greifen die Vorschriften der DIN 18 920. Die sowohl auf der Planfläche als auch auf Nachbarflächen zu erhaltenden und neu anzulegenden Gehölzstrukturen und Vegetationsbestände sind vor schädigenden Einflüssen, z.B. chemische Verunreinigungen, Feuer, Vernässung/Überstauung, mechanische Schäden, usw. zu schützen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen umfassen u.a. die Errichtung von standfesten Bauzäunen um Vegetationsflächen und Einzelbäume, Anbringen von Bohlenummantelungen an Baumstämmen, Schutz vor Sonneneinstrahlung bei kurzfristig freigestellten Bäumen und Schutz des Wurzelbereiches, usw.

Stromführende Kabel
Um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, beabsichtigt das Energieversorgungsunternehmen ca. 1,5 m lange Stromanschlussleitungen einschließlich Technikrohren auf die Baugrundstücke zu verlegen, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stromkabel unter Spannung stehen.

Telekommunikationsleitungen
Zur Koordinierung der Baumaßnahmen ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, Wallstraße 88, 55122 Mainz mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden

Bauverbots- und Baubeschränkungszone
Entlang der Kreisstraße K 29 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 22 (1) LStrG einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden. Mit dem Landesbetrieb Mobilität soll eine Reduzierung auf 10,0 m abgestimmt werden.

HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

Entlang der Kreisstraße K 29 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 30 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.

Pflicht zur Bebauung und Rückübertragung:
Mit den Grundstückskäufern wird vertraglich geregelt, dass die Käufer sich verpflichten, das Baugrundstück innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend dem Bebauungsplan und den Vorschriften der Baugenehmigungsbehörde mit einem bezugsfertigen Hauptgebäude zu bebauen.

Für den Fall, dass die Käufer dieser Verpflichtung nicht nachkommen oder ihre Bauabsicht vorzeitig aufgeben, behält sich die Ortsgemeinde ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag vor. Die Käufer sind bei Ausübung des Rücktrittsrechtes verpflichtet, das Kaufgrundstück auf ihre Kosten lastenfrei an die Ortsgemeinde zum Ankaufspreis zurück zu übertragen. Eine Veräußerung des unbebauten Grundstücks an einen Dritten ist ausgeschlossen.

Anhang

Artenliste 1 (Obstbäume)

Äpfel	Birnen
Canada-Reinette	Diels Butterbirne
Winter-Goldparmäne	Hardenponts Winterbutterbirne
Schöner von Boskoop	Liegels Winterbutterbirne
Graue französische Reinette	Winter-Dechantsbirne
Baumanns Reinette	Pastorenbirne
Ribston's Pepping	Bestebirne (Sommer-Eierbirne)
Champagner-Reinette	Stuttgarter Gaishirtle
Graue Herbst-Reinette	Rote Bergamotte
Edelborsdorfer	Veldenzer
Goldreinette von Blenheim	Großer Katzenkopf
Roter Eiserapfel	Grüne Sommermagdalene
Großer rheinischer Bohnapfel	Sparbirne
Brauner Matapfel	Michaelsbirne
Weissapfel	
Herzapfel	

Steinobst	
Frühkeste der Mark	Aprikose von Breda
Hedelfinger Riesenkirsche	Große Früh-Aprikose
Dönnissens gelbe Knorpelkirsche	Amsden
Kaiserkirsche	Weiße Magdalene
Große lange Lothkirsche	Rote Magdalene
Ostheimer Weichsel	Frühe Alexander
Mirabelle von Metz	Frühe Beatrix
Mirabelle von Nancy	Waterloo
Italienische Zwetsche	Riesenquitte von Leskowatz
Bühler Frühzwetsche	Champion-Quitte
Große grüne Reineclaude	Portugiesische Quitte
Hauszwetsche	
Aprikose von Nancy	

Wildobstbäume	
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Holzapfel	Malus sylvestris
Mispel	Mespilus germanica
Vogelkirsche	Prunus avium
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Weichselkirsche	Prunus cerasus
Wildbirne	Pyrus pyraster
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

Artenliste 2 (Bachbepflanzung)

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraster
Stiel-Eiche	Quercus robur

Artenliste 3 (Grundstücksbepflanzung, Feldgehölz)

Laubbäume:	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Gemeine Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Holz-Birne	Pyrus communis
Eber-Esche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Sträucher:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Ortsgemeinderat hat am 19.11.2019 und aus Gründen der Rechtssicherheit am 21.09.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.11.2019 bzw. 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Ortsgemeinde Waldalgesheim, 08.07.2026 Dienstsiegel / Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde am 15.02.2022 beschlossen, am 08.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte vom 10.03.2022 bis 31.03.2022 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 07.03.2022 durchgeführt.

Ortsgemeinde Waldalgesheim, 08.07.2026 Dienstsiegel / Bürgermeister

3. ERWEITERUNGSBESCHLUSS
In der Sitzung des Ortsgemeinderates am 13.12.2022 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 21.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Ortsgemeinde Waldalgesheim, 08.07.2026 Dienstsiegel / Bürgermeister

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) wurde am 17.09.2024 beschlossen. Am 21.10.2024 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 31.10.2024 bis 02.12.2024. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 21.10.2024 durchgeführt.

Ortsgemeinde Waldalgesheim, 08.07.2026 Dienstsiegel / Bürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Ortsgemeinderat hat am 17.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ortsgemeinde Waldalgesheim, 08.07.2026 Dienstsiegel / Bürgermeister

6. AUSFERTIGUNG
Die Aufstellung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den Textfestsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Ortsgemeinderats gemäß Satzungsbeschluss vom 17.12.2024

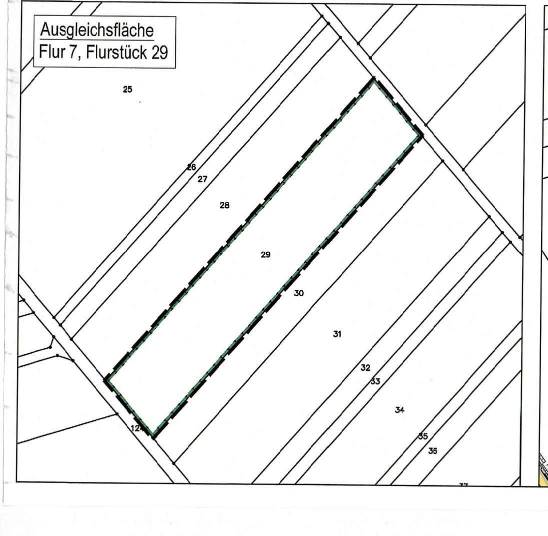
Ortsgemeinde Waldalgesheim, 08.07.2026 Dienstsiegel / Bürgermeister

7. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB wurde am 15.07.2026 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ortsgemeinde Waldalgesheim, 15.07.2026 Dienstsiegel / Bürgermeister

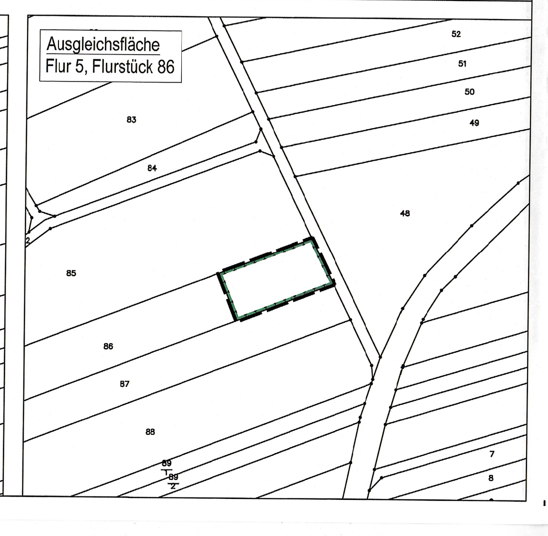
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
WA	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	0,6
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
II	o ED
Dachform: Sattel-, Walm- und Zeltdächer 20-45°; Einfache und versetzte Pultdächer ab 15°; Flachdächer max. 10°	Gebäudehöhe: TH max. 7,0 m, FH max. 9,5 m; Pultdach max. 8,0 m; Flachdach max. 7,0 m


Ausgleichsfläche Flur 7, Flurstück 29


Ausgleichsfläche Flur 7, Flurstück 75


Ausgleichsfläche Flur 25, Flurstück 23


Ausgleichsfläche Flur 5, Flurstück 86

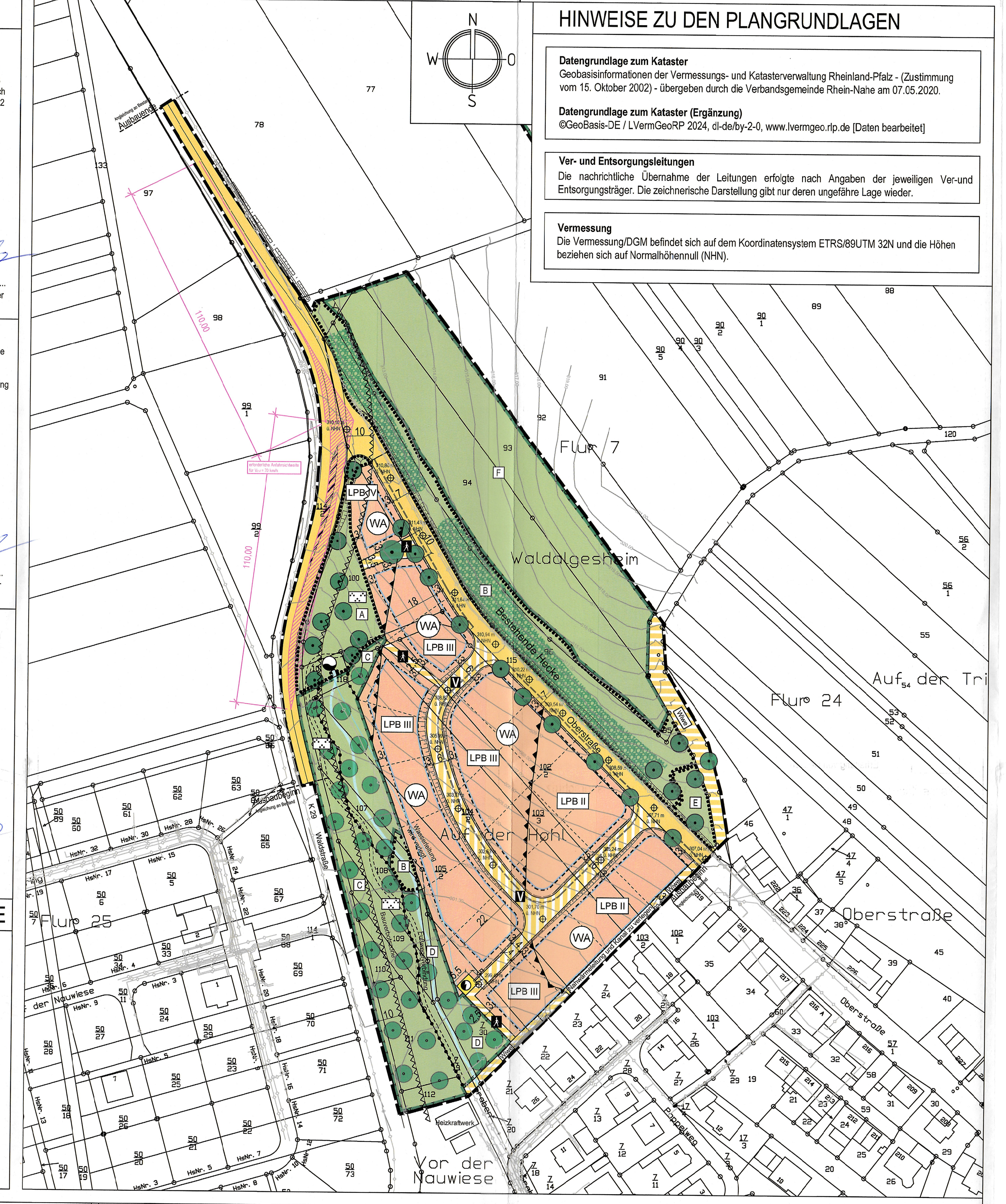
HINWEISE ZU DEN PLANGRUNDLAGEN

Datengrundlage zum Kataster
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe am 07.05.2020.

Datengrundlage zum Kataster (Ergänzung)
©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

Vermessung
Die Vermessung/DGM befindet sich auf dem Koordinatensystem ETRS/89UTM 32N und die Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
- WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 – Grundflächenzahl
- 0,6 – Geschossflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen
- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- max. FH – maximal zulässige Firsthöhe
- max. TH – maximal zulässige Traufhöhe
- Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich; Verkehrsberuhigter Bereich; Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Wasser
- Zweckbestimmung: Strom / Trafostation

Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage

Maßnahmen und Flächen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- C D F – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Zweckbestimmung siehe textliche Festsetzungen
- A B E – Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung siehe textliche Festsetzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Hecken

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen

Sonstige Planzeichen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind: Aufschüttung; Abgrabung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenzen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind oder für die Baubeschränkungen gelten
- Bauverbotszone 10,00 m zur K 29
- Lärmpegelbereich (LPB II - IV)

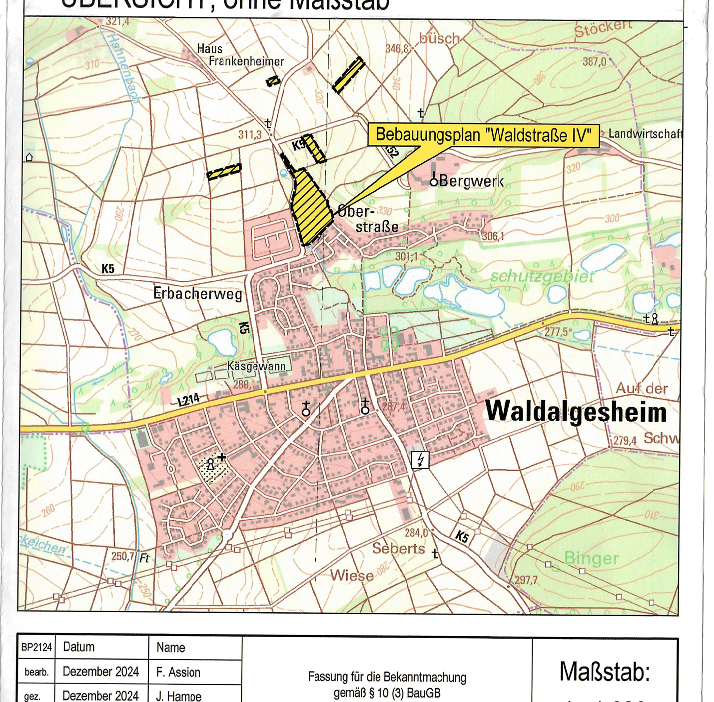
Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen
- Anfahrsichtdreieck
- Katasterlinie, -punkt
- Flurstücksnummer
- Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Höhenlinien
- nachrichtliche Übernahme Planung Verkehr
- 156,02 m ü. NHN – Höhenlage der Straßengradiente mit Angaben der Höhen in m ü. NHN

Nachrichtliche Übernahme bestehender Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- SW – Schmutzwasserkanal
- RW – Regenwasserkanal
- W – Wasserleitung
- G – Gasleitung
- S – Stromkabel oberirdisch
- S – Stromkabel unterirdisch
- T – Telekomkabel
- K – Kabel Deutschland

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanZV 90.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413.
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (LSolarG) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).

ÜBERSICHT, ohne Maßstab



BP2124	Datum	Name
bearb.	Dezember 2024	F. Assion
gez.	Dezember 2024	J. Hampe
gepr.	Dezember 2024	F. Assion

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Maßstab: 1 : 1.000

Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Geschäftsführer: Friedrich Hachenberg Dipl.-Ing. Stadtplaner, Sebastian von Bredow Dipl.-Bauingenieur
Am Heidepark 1a, 56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 · 87 80 - 0
F 0 67 42 · 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

Ortsgemeinde Waldalgesheim
Verbandsgemeinde Rhein-Nahe

Bebauungsplan "Waldstraße IV"

1. Ausfertigung

Verfahren gemäß § 215 a BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Waldalgesheim