



**Bebauungsplan "Gensingen - gemeinsam planen,
bauen, wohnen und leben" 1. Änderung**
in der Gemeinde Gensingen
Kreis Mainz-Bingen

Textliche Festsetzungen
(inklusive gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO)



September 2022



Ausfertigungsvermerk:

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

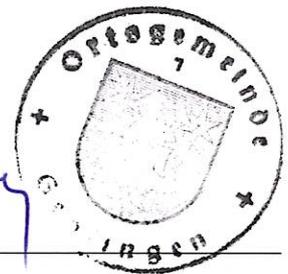
Auftraggeber

Ortsgemeinde Gensingen
Binger Straße 15
55457 Gensingen

Gensingen,

den 10. OKT. 2022


Herr Armin Brendel
- Ortsbürgermeister -



Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im September 2022

Verfahren/Beschlüsse:

Annahme Vorentwurf:	08.10.2020
Annahme Entwurf:	10.06.2021
Annahme Entwurf, 2. Offenlage:	06.01.2022
Satzungsbeschluss:	15.09.2022



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA 2 bis WA 6) gemäß § 4 BauNVO und als Urbanes Gebiet (MU 1) festgesetzt.

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

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (wie z. B. Dorfläden) sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (wie z. B. Kindergarten).

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht zugelassen.

Es wird eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze festgesetzt, die den Gebieten WA 3 und WA 5 zugeordnet ist. In dieser Gemeinschaftsanlage ist die Errichtung von Carports mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig (Solarcarports).

Im Bereich **MU (Urbanes Gebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6a Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen gemäß § 6a (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nicht zugelassen.

Es wird eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze festgesetzt, ~~die dem Gebiet MU zugeordnet ist~~. In dieser Gemeinschaftsanlage ist die Errichtung von Carports mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig (Solarcarports).

Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nicht zugelassen.



I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2 bis WA 6) sowie im Urbanen Gebiet (MU 1) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Dabei werden für das Gebiet MU 1 eine GRZ mit 0,6 und eine GFZ mit 1,6, für die Gebiete WA 2, WA 5 und WA 6 eine GRZ mit 0,35 und eine GFZ mit 0,7 und für die Gebiete WA 3 und WA 4 eine GRZ mit 0,4 und eine GFZ mit 0,8 festgesetzt.

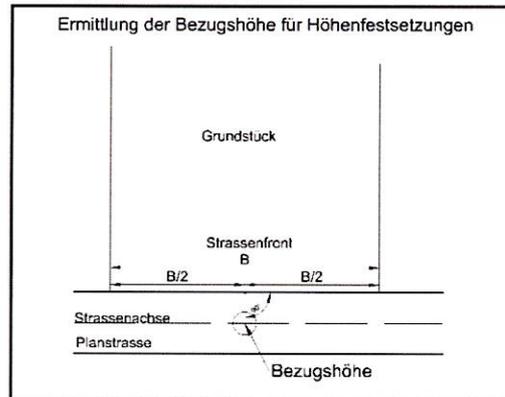
Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert.

Gemäß § 9 Abs. 3 wird für die Hauptgebäude sowie Garagen, Carports gemäß § 12 BauNVO sowie oberirdische Nebenanlagen in den Gebieten WA 2 bis WA 6 und MU 1 die maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgelegt:

- Hauptgebäude (MU 1):	maximal	12,50 m
- Hauptgebäude (WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6):	maximal	10,00 m
- Hauptgebäude (WA 3):	maximal	7,80 m
- Garagen/Carports:	maximal	3,20 m
- Nebenanlagen:	maximal	3,20 m

Bei den Höhenfestsetzungen von WA 3 sind Absoluthöhen einzuhalten, d. h. inklusive Dachaufbauten, wie Photovoltaikanlagen etc.

Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße, gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes, heranzuziehen (siehe Skizze). Für die Höhe der Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO gilt die Straßenoberkante (Straßenachse in der Mitte des Grundstückes gemessen (Bezugshöhe)). Dies gilt auch für alle Nebenanlagen, Garagen und Carports. Es gilt die Planungsendhöhe. Bei der Gemeinde kann ein Höhenplan mit den Planungsendhöhen eingesehen werden. Die Höhe der Baustraße liegt etwa 3 cm unter der Endausbauhöhe! Bei Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuschen, Gartenschuppen etc.), die in einem Abstand von 0 m bis 5 m zur Nachbargrenze errichtet werden und die die bauliche Höhe in Bezug zum Nachbargrundstück von maximal 3,20 m überschreiten (Bezugshöhe siehe Abs. 1), wird eine Befreiung ausnahmsweise zugelassen (nach § 31 BauGB (Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren oder Befreiungsantrag)). Dabei muss der betroffene Nachbar ausdrücklich zustimmen.



Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	MU 1	WA 2, WA 5, WA 6	WA 3	WA 4
GRZ	0,6	0,35	0,4	0,4
GFZ	1,6	0,7	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse	IV	II	II	II
Max. Anzahl der Wohnungen		2 Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen
Firsthöhe $F_{h_{min.}}$, Mindesthöhe baulicher Anlagen	-	-	-	-
Firsthöhe $F_{h_{max.}}$, maximale Höhe baulicher Anlagen	12,50 m	10,00 m	7,80 m	10,00 m

In der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze am Behelfs-Hubschrauberlandeplatz sind die in der Planzeichnung eingetragenen Maximalhöhen der Höhenzonen I bis III zwingend einzuhalten. Diese gelten inklusive Dachaufbauten, wie z. B. Photovoltaikanlagen, als Absoluthöhe.

Hinweis:

Während der Baumaßnahmen sind wegen des Behelfs-Hubschrauberlandeplatzes die Kräne, die im Abstand von 300 m zum Feuerwehrgerätehaus aufgestellt werden, mit einer Hindernisbefeuerng auszustatten. Details sind mit dem Fachbereich 1 der Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen abzustimmen.

I.2 Bauweise

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

In den Plangebieten WA 2, WA 5 und WA 6 ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen.



Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
MU 1, WA 3, WA 4	-	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
WA 2, WA 5, WA 6	offene	Einzel-, Doppelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

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

I.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist freigestellt. Es wird aber auf I.12 verwiesen.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

In den Gebieten WA 2 bis WA 6 und MU 1 sind oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei müssen sie jedoch einen Mindestabstand von mindestens 5,0 m von der hinteren Grundstücksgrenze einhalten. Bei Eckgrundstücken gilt als hintere Grundstücksgrenze die vom Haupteingang parallel dahinterliegende Grundstücksgrenze.

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

Es werden Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Dort dürfen nur Stellplätze oder Carports inklusive Zuwegung errichtet werden. Die Kombination mit Anlagen zur Energiegewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig. Zum Hubschrauberlandeplatz sind Windschutzeinrichtungen an den Garagen und den Carports 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.



Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist ein Fuß- und Radweg.

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

Für die Wohngebiete WA 2 bis WA 6 wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Gebäude auf zwei begrenzt.

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

Für die Wohngebiete WA 2 bis WA 6 wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 300 m² festgesetzt.

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

Hinweis:

Im Bereich an der Alzeyer Straße wird empfohlen, in den Wohn- und Schlafbereichen mindestens Schallschutzfenster der Klasse II bei den Wohngebäuden einzusetzen.

I.10 Anschluss- und Benutzungsverpflichtung

Die Gemeinde Gensingen hat in einer separaten Satzung eine Anschluss- und Benutzungsverpflichtung erlassen (Satzung vom 06.09.2018). Darin werden alle Grundstückseigentümer verpflichtet, sich an das kalte Nahwärmenetz anzuschließen.

I.11 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 23b BauGB)

Auf jeder geeigneten Dachfläche sollen Photovoltaikanlagen installiert werden. Deshalb sind die Dachflächen, Dachaufbauten, Dachfenster, statische Konstruktion so zu planen, dass mindestens 30 m² der Fläche mit handelsüblichen Solarpanelen belegt werden. Die Dachneigung und Firsthöhe sind so zu wählen, dass eine Verschattung der Nachbardächer weitestgehend vermieden wird. Es ist in jedem Gebäude ein Raum zu errichten, in dem eine Wärmepumpe zur Erzeugung von Wärme aufgestellt werden kann. Der Raum benötigt einen Zugang zur Außenluft.



I.12 Gebiete, in denen zum Klimaschutz bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen
(§ 9 Abs. 23a BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung fossiler Energieträger (wie z. B. Kohle, Heizöl, Erdgas) für die Energieerzeugung unzulässig.



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 Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach auszuführen.

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Wohngebiete WA 2 bis WA 6 im Plangebiet auf 20° bis 40° festgesetzt.

Carports und Garagen sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

II.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in allen Baugebieten 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 Schotterrassen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke - außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Breite sowie der Zufahrten, Terrassen und Wege - unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare anorganische lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

II.3 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

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



II.4 Antennen und Werbeanlagen

Antennen:

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

II.5 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 und "Satzung der Ortsgemeinde Gensingen über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze" vom 01.02.2001 sind bei freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern bei Wohnflächen bis 40 m² ein Stellplatz bei Wohnungen über 40 m² zwei Stellplätze zu errichten. Es gilt aber immer die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage von naturnahen Rückhaltemulden (siehe Maßnahmenfläche Nr. 1 im Bebauungsplan)

Auf dem Flurstück Nr. 2/2 (Gemarkung Gensingen, Flur 12) werden Mulden zur Regenwasserrückhaltung angelegt. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 6 840 m².

Bei der Fläche handelt es sich momentan um eine Ackerfläche. Im Zuge der Anlage von naturnahen Regenrückhaltemulden wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Im Umfeld der Mulden soll eine extensive Feuchtwiese entwickelt werden.

Folgende Maßnahmen sind dabei geplant:

- Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung
- Anlage von naturnahen Mulden, die als temporärer Feuchtlebensraum dienen
- Initialansaat von Arten feuchter Standorte (zertifiziertes Regio Saatgut Produktionsraum 6, Ursprungsgebiet 9 "Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland")
- bis 2-schürige Mahd; 1. Mahd frühestens 1. Juni des jeweiligen Jahres zur weitgehenden Schonung der Vogelbrut/Wiesenbrüter; 2. Mahd frühestens zwei Monate nach der 1. Mahd; Umbruchverbot; Verbot von Düngung und Pestizideinsatz

Bepflanzung der Grünfläche (siehe Maßnahmenfläche Nr. 2 im Bebauungsplan)

Auf den Flurstücken 98/1 und 99/1 (Flur 12, Gemarkung Gensingen) sind auf der momentanen Wiesenfläche mindestens 30 Bäume 2. Ordnung (3 x v.) der Artenliste F und ca. 50 Sträucher (2 x v.) der Artenliste F zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist damit eine dauerhafte Feldgehölzfläche anzulegen.

Die Bepflanzungsmaßnahme hat eine Gesamtgröße von 4 605 m².

Entwicklung einer extensiver Feuchtwiese (siehe Maßnahmenfläche Nr. 3 im Bebauungsplan)

Auf den Flurstücken Nr. 43, 44/1, 45/1 und 46/1 (Gemarkung Gensingen, Flur 12) sind die teilweise bereits verbuschten Flächen als extensive Feuchtwiese zu entwickeln.



Folgende Maßnahmen sind dabei geplant:

- Entfernung der anthropogenen Nutzungen (Hütte, Unterstand, Lagermaterial)
- teilweise Entfernung der vorhandenen gebietsfremden Gehölze
- bis 2-schürige Mahd; 1. Mahd frühestens 1. Juni des jeweiligen Jahres zur weitgehenden Schonung der Vogelbrut/Wiesenbrüter; 2. Mahd frühestens zwei Monate nach der 1. Mahd; Umbruchverbot; Verbot von Düngung und Pestizideinsatz

Die Maßnahmenfläche hat eine Gesamtgröße von 11 534 m².

Nutzungsaufgabe i. V. m. Entwicklung einer extensiver Feuchtwiese (siehe Maßnahmenfläche Nr. 4 im Bebauungsplan)

Auf den Flurstücken Nr. 47/1, 48/1, 49/1 und 50/1 (Gemarkung Gensingen, Flur 12) ist eine extensive Feuchtwiese zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche hat eine Gesamtgröße von 10 481 m².

Auf der momentan intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche soll eine extensive Feuchtwiese entwickelt werden.

Folgende Maßnahmen sind dabei geplant:

- Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung
- Initialansaat von Arten feuchter Standorte (zertifiziertes Regio Saatgut Produktionsraum 6, Ursprungsgebiet 9 "Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland")
- 1- bis 2-schürige Mahd; 1. Mahd frühestens 1. Juni des jeweiligen Jahres zur weitgehenden Schonung der Vogelbrut/Wiesenbrüter; 2. Mahd frühestens zwei Monate nach der 1. Mahd; Umbruchverbot; Verbot von Düngung und Pestizideinsatz

Veränderungen und die Umsetzung der Maßnahmen sollten mit dem örtlichen Bauernverband abgestimmt werden, um die Zuwegung zu erhalten.

Kompensationsfläche am Wiesbach (siehe Maßnahmenfläche Nr. 5 im Bebauungsplan)

Auf dem Flurstück Nr. 627 (Gemarkung Gensingen, Flur 14 Grosswiese) ist Magergrünland zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche hat eine anrechenbare Größe von 7 000 m².

Die Fläche grenzt unmittelbar an Ausgleichsflächen des Wiesbachverbandes an, auf denen bereits großflächige landespflegerische Maßnahmen (Ufermodellierungen, Anlage von Rückhaltegräben, Anlage einer Streuobstwiese u. a.) umgesetzt wurden.

Für die Aufwertung der o. g. Fläche sind daher Maßnahmen geplant, die im Zusammenhang mit den Maßnahmen der Wiesbachverbandsflächen stehen und einen kohärenten ökologischen Komplex bilden.



Die Ausgleichsfläche Nr. 5 (3 322 m²) befindet sich auf einer Gesamtparzelle (ca. 17 000 m²), die teilweise auch dem Ausgleich von drei Windenergieanlagen der Windpark GmbH & Co. Gensingen KG zugeordnet ist. Hier sollte die Entwicklung und Pflege der Ausgleichsfläche inhaltlich und zeitlich mit dem Anlagenbetreiber abgestimmt werden.

Über die Fläche verläuft eine Bahnstromleitung. Hierzu sind die Schutzabstände gemäß EN 50341 einzuhalten.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

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

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

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Privatgrundstücke mit Einzelhausbebauung

Die Privatgrundstücke mit Einzelhausbebauung sind mit jeweils einem Baum der Artenliste D zu be-pflanzen. Bei Bepflanzung der Vorgärten entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege sind aus-schließlich Bäume 2. Ordnung zu verwenden.

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

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumanpflanzungen sind standortbezogen unverbindlich und kön-nen an die Tief- und Hochbauplanung angepasst werden.

Hinweis:

Es ist ausreichend Abstand zu den Anschlussleitungen einzuhalten.

Privatgrundstücke mit Hausgruppen (Reihenhausbebauung)

Die Privatgrundstücke mit Hausgruppenbebauung sind mit jeweils einem Baum der Artenliste D pro angefangene 400 m² überbaubare Fläche zu bepflanzen. Bei Bepflanzung entlang der Erschließungs-straßen und Fußwege sind ausschließlich Bäume 2. Ordnung zu verwenden.

Des Weiteren sind mindestens 2 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Aus-wahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.



Die im Bebauungsplan dargestellten Baumanpflanzungen sind standortbezogen unverbindlich und können an die Tief- und Hochbauplanung angepasst werden.

Hinweis:

Es ist ausreichend Abstand zu den Anschlussleitungen einzuhalten.

Privatgrundstücke im Bereich MU 1

Die Privatgrundstücke im Bereich MU 1 sind mit jeweils einem Baum der Artenliste D pro angefangene 1 000 m² überbaubare Fläche zu bepflanzen. Bei Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege sind ausschließlich Bäume 2. Ordnung zu verwenden.

Des Weiteren sind mindestens 2 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumanpflanzungen sind standortbezogen unverbindlich und können an die Tief- und Hochbauplanung angepasst werden.

Hinweis:

Es ist ausreichend Abstand zu den Anschlussleitungen einzuhalten.

Privatgrundstücke im Bereich WA 2

Die Privatgrundstücke im Bereich WA 2 sind mit jeweils einem Baum der Artenliste D pro Grundstück zu bepflanzen. Bei Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege sind ausschließlich Bäume 2. Ordnung zu verwenden.

Des Weiteren sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumanpflanzungen sind standortbezogen unverbindlich und können an die Tief- und Hochbauplanung angepasst werden.

Hinweis:

Es ist ausreichend Abstand zu den Anschlussleitungen einzuhalten.

III.2.3 Bodenbeläge

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

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

Schotterflächen oder ähnliches anorganisches Material zu Gestaltung von Freiflächen ist unzulässig (s. a. II.2).



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

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

IV.2 Untergrundverhältnisse

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

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

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

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

Es wird ein zentrales Erdwärmefeld mit Erdwärmesonden seitens eines Versorgungsträgers erstellt. Dezentrale Erdwärmesonden (privat) von den Bauherren und Grundstückseigentümern sind nicht erforderlich.

IV.4 Hinweise zur Verlegung von Versorgungsleitungen

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

IV.5 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

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



IV.6 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch neue Kenntnisse während der Baumaßnahmen auftauchen oder sich ergeben, ist gemäß § 5 Abs. 1 LBodSchG die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Mainz unverzüglich darüber zu informieren (Tel. +49 631/2397-0).

Aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche sind Belastungen im Untergrund möglich.

IV.7 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 Bauträger/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 Bauträger/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.

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

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.



IV.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen. Es sollte eine Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Bei technischen Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei zwischen Versickerungsanlage und höchstem Grundwasserstand ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden sollte.

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

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

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

Für die gezielte Versickerung (Mulden-Rigolen, Rigolen, Schächte etc.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu beantragen ist. Es ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlagen und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen ist für dieses Niederschlagswasser nicht beseitigungspflichtig.

IV.10 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. 06131/6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden.

IV.11 Hinweise zum Brandschutz

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



IV.12 Hinweise zum Druckwasser

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

IV.13 Hinweise zu Bergbauberechtigungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb einer Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme der Firma GTK Geothermiekraftwerke GmbH, Mainz.

IV.14 Hinweise zum "Wiesbach" Gewässer II. Ordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung jeglicher Anlagen innerhalb eines 40 m Bereiches zum Gewässerrand des Wiesbaches einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 76 LWG bedarf, die rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu beantragen ist.

IV.15 Hinweise zur Energieversorgung

Die Gemeinde Gensingen hat das Ziel, in den nächsten Jahren sich zur Null-Emissions-Gemeinde zu entwickeln. Dazu sollen alle Arten von regenerativen Energien genutzt werden, um dieses Ziel zu erreichen. Aus diesem Grund wurde für das Bebauungsplangebiet "Gensingen - gemeinsam planen, bauen, wohnen und leben" an der Alzeyer Straße ein Konzept entwickelt, um die Energieversorgung autark anbieten zu können. Gemäß einem Konzept der IfaS (Institut für angewandtes Stoffstrommanagement der Hochschule Trier im Umweltcampus Birkenfeld) wurde folgendes Konzept entwickelt:

Alle geeigneten Dachflächen sollten für die Erzeugung von Solarenergie genutzt werden. Auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude sollten auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen (ohne Dachaufbauten, Dachflächenfenstern etc. auf Haupt- und Nebengebäuden) Photovoltaikanlagen errichtet werden, in denen aus Sonnenenergie Strom erzeugt wird. Zudem sollte für die Installation der Wärmepumpe ein entsprechender Raum reserviert werden, um die Wärmepumpen installieren zu können. Auf den Lärmschutz der Nachbarwohnhäuser ist zu achten. Die Gemeinde hat einen Anschluss- und Benutzungszwang für das kalte Nahwärmenetz erlassen, an die die Wärmepumpen anzuschließen sind.

IV.16 Hinweise zur Aufstellung von Kränen während Baumaßnahmen in der Nähe des Behelfs-Hubschrauberlandeplatzes

In einem Abstand von 300 m müssen Kräne wegen des Behelfs-Hubschrauberlandeplatzes eine Hindernisbefeuerung haben. Details sind mit der Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen abzustimmen.



IV.17 Hinweise zu baulichen Anlagen im erweiterten Überschwemmungsgebiet HQ100

Im erweiterten Überschwemmungsbereich HQ100 sollte bei der Errichtung baulicher Anlagen auf ein hochwasserangepasstes Bauen geachtet oder eine Geländeauffüllung durchgeführt werden.

Es ist auf eine standortangepasste Bepflanzung zu achten.

IV.18 Empfehlungen/Anregungen zu baulichen Maßnahmen, die den Klimaschutz dienen

Dach- und Fassadenbegrünung:

Es wird empfohlen, eine Dachbegrünung und eine Begrünung von Fassaden vorzunehmen. Eine Dachbegrünung ist bis 40° Dachneigung möglich.

Albedo (Rückstrahlung):

Es wird empfohlen, helle Dacheindeckungen und helle Fassadengestaltungen, die der Sonne direkt ausgesetzt sind, zu verwenden, um das Aufheizen des Daches zu minimieren.

E-Mobilität:

Es wird empfohlen, in den Gemeinbedarfsanlagen (Parkplätze, MU 1) öffentliche Verkehrsflächen, attraktive Fahrradabstellanlagen mit Lademöglichkeiten für E-Bikes sowie Lademöglichkeiten für Autos vorzusehen und die technischen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.



ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A

Standorttyp: flachgründige, steinige, trockene und sonnige Hänge

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

Artenliste B

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

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



Artenliste C

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

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



Artenliste D

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

Bäume: (1. Ordnung)	Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
	Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
	Feldulme	(<i>Ulmus minor</i>)
	Flatterulme	(<i>Ulmus laevis</i>)
	Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
	Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
(2. Ordnung)	Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
	Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
	Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
	Wildapfel	(<i>Malus silvestris</i>)
Sträucher:	Wildbirne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
	Hartriegel	(<i>Corpus sanguinea</i>)
	Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
	Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
	Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
	Zweigrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)
	Berberitze	(<i>Berberis vulgaris</i>)
	Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
	Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus spinosa</i>)	
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)	



Artenliste E

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

Bäume: (1. Ordnung)	Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
	Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
	Feldulme	(<i>Ulmus minor</i>)
	Flatterulme	(<i>Ulmus laevis</i>)
	Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
	Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
	Silberpappel	(<i>Populus alba</i>)
	Schwarzpappel	(<i>Populus nigra</i>)
	Graupappel	(<i>Populus canescens</i>)
(2. Ordnung)	Hainbuche	(<i>Corylus avellana</i>)
	Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
	Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
	Wildapfel	(<i>Malus silvestris</i>)
	Wildbirne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
	Sträucher:	Haselnuss
Pfaffenhütchen		(<i>Euonymus europaea</i>)
Hundsrose		(<i>Rosa canina</i>)
Schwarzer Holunder		(<i>Sambucus spinosa</i>)
Wasserschneeball		(<i>Viburnum opulus</i>)
Eingrifflicher Weißdorn		(<i>Crataegus monogyna</i>)
Zweigrifflicher Weißdorn		(<i>Crataegus oxyacantha</i>)
Waldrebe		(<i>Clematis vitalba</i>)
Faulbaum		(<i>Rhamnus frangula</i>)
Hartriegel		(<i>Corpus sanguinea</i>)
Heckenkirsche		(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Traubenkirsche		(<i>Prunus padus</i>)
Schlehe		(<i>Prunus spinosa</i>)



Artenliste F

Standorttyp: Uferbewuchs, gelegentlich überflutete Böden

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

Artenliste G

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

Bäume: (1. Ordnung)	Schwarzpappel	(<i>Populus nigra</i>)
	Silberweide	(<i>Salix alba</i>)
	(2. Ordnung)	Bruchweide
Sträucher:	Purpurweide	(<i>Salix purpurea</i>)
	Korbweide	(<i>Salix viminalis</i>)
	Mandelweide	(<i>Salix triandra</i>)
	Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)



Hinweis:

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

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

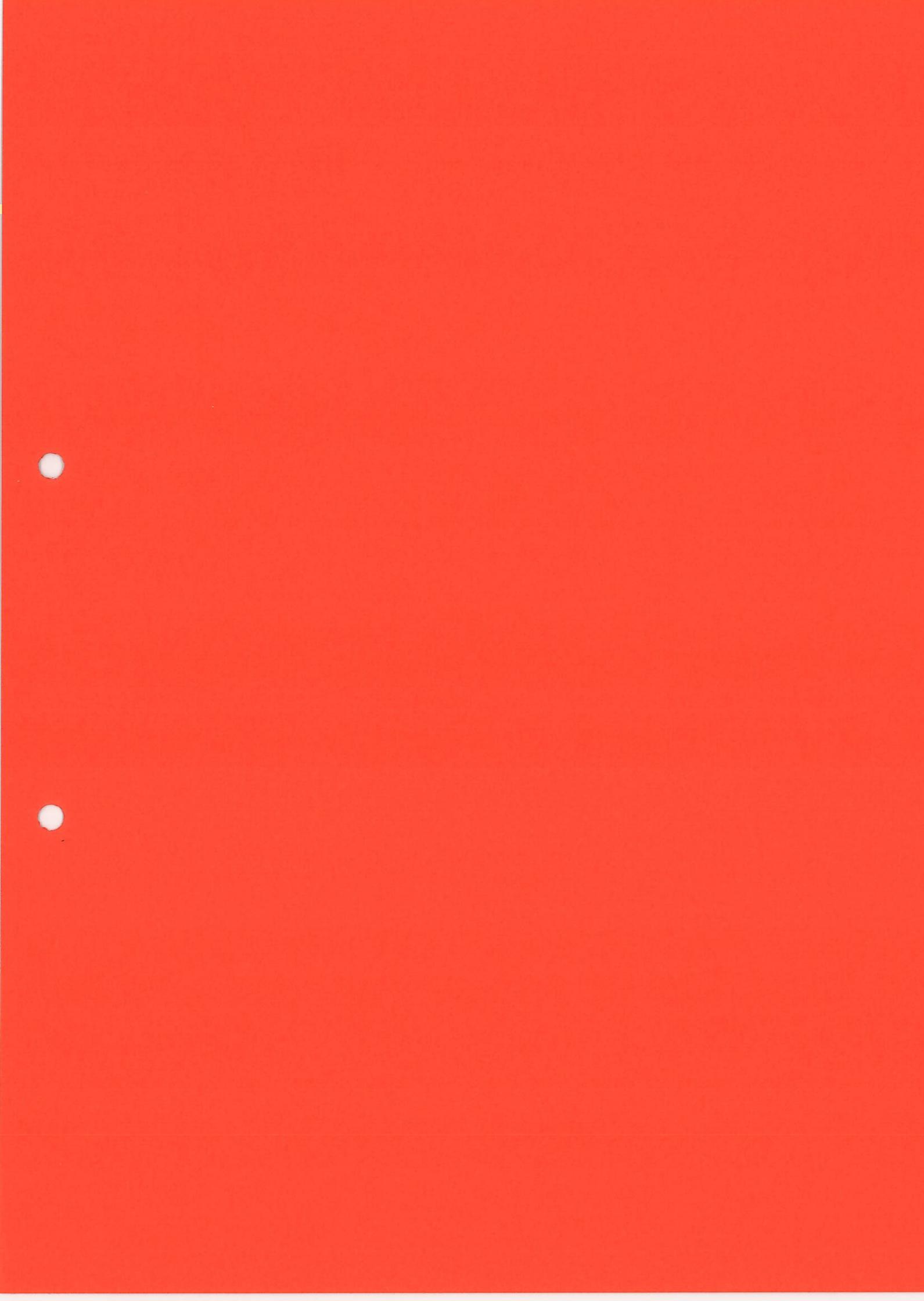
Das Nachbarrecht gilt gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz nur in gegenseitigem privatrechtlichem Verhältnis.

Hinweis:

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

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

Als Saat- und Pflanzgut ist ausschließlich zertifiziertes Saatgut des Produktionsraumes 6 « Südwest-deutsches Berg- und Hügelland », Ursprungsgebiet 9 « Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland » zu verwenden (regionales Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis).



Satzung

der Ortsgemeinde Gensingen

über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze

vom - 1. Feb. 2001

Der Ortsgemeinderat hat auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153) in der heute gültigen Fassung in Verbindung mit § 2 Gemeindeordnung und § 88 Abs. 1 Nr. 8 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365) in der heute gültigen Fassung die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

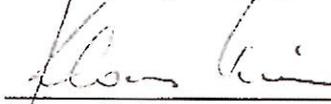
Bei Wohngebäuden bestimmt sich der Stellplatzbedarf nach der Anlage, die Bestandteil dieser Satzung ist. Im übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (Min.-Blatt Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

§ 2

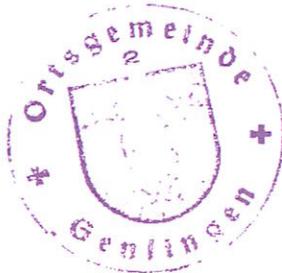
Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gensingen, den - 1. Feb. 2001

Der Ortsbürgermeister



(Klaus Hein)



Anlage zu § 1

<u>Verkehrsquelle</u>	<u>Zahl der Stellplätze (Stpl.)</u>
Wohngebäude	
Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser	Je Wohnung mit Wohnflächen bis 40 m ² - 1 Stpl. über 40 m ² - 2 Stpl.