



**Bebauungsplan**  
**"Gärten am Mühlteich"**  
mit 1. Änderung Bebauungsplan "Am Matzgraben"  
in der Gemeinde Gensingen  
Kreis Mainz-Bingen

**Textliche Festsetzungen**

inklusive bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 88 LBauO und  
Integration der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung



Stand: Februar 2012



---

Textliche Festsetzungen

### Ausfertigungsvermerk

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

Gensingen,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Armin Brendel

- Ortsbürgermeister -

### Bearbeiter:

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen  
Telefon: +49 6361 919-0  
Telefax: +49 6361 919-100

Rockenhausen,

im Februar 2012

### Beschlüsse/Verfahren:

23.10.2008 Gemeinderatssitzung  
26.02.2009 Abwägung und Bestätigung Entwurf  
09.06.2011 Abwägung und Bestätigung Entwurf (2. öffentliche Auslegung)  
09.02.2012 Satzungsbeschluss



## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### **I.1.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Innerhalb des Plangebietes werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Eigentümergeärten" sowie ein sonstiges Sondergebiet "Hundesport" (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Im Bereich südlich des Sportplatzes "Am Matzgraben" ist die Anlage eines Gemeinschaftsparkplatzes zulässig.

##### **I.1.1.1 Sonstiges Sondergebiet "Hundesport"**

(§ 11 BauNVO)

Als bauliche Nutzung ist im sonstigen Sondergebiet "Hundesport" ein Vereinsheim mit Lagerhaus mit zusammengefasst maximal 150 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Sonstige bauliche oberirdische und unterirdische Nebenanlagen sind bis zu 100 m<sup>2</sup> zulässig.

##### **I.1.1.2 Private Grünfläche "Eigentümergeärten"**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden im Bebauungsplan private Grünflächen "Eigentümergeärten" festgesetzt.

Auf den jeweiligen Einzelparzellen sind Gartenlauben und Geräteschuppen bis insgesamt maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Sonstige bauliche oberirdische bzw. unterirdische Nebenanlagen, wie Terrassen, Grillanlagen, Schwimmbäder sind bis insgesamt 24 m<sup>2</sup> pro Parzelle zulässig. Unzulässig sind die Wohnnutzung und Sportanlagen.

In den im Bebauungsplan dargestellten Bereichen mit Stellplätzen sind öffentliche Stellplätze zulässig.

##### **I.1.1.3 Gemeinbedarfsfläche**

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche für den Naturkindergarten festgesetzt.



## **I.2 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 und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" bzw. "Fahrweg" festgesetzt. Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Parken" festgesetzt.

## **I.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **I.3.1 Baumpflanzungen**

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> private Grünflächen ist mindestens ein Laubbaum der Artenliste E oder F (Hochstamm, mindestens 2 x v., 14 cm StU) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nadelgehölze aller Art sind unzulässig.

### **I.3.2 Gehölzpflanzungen in den Randzonen**

Auf den im Bebauungsplan festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind geschlossene Gehölzpflanzungen (1 Strauch/2 m<sup>2</sup>) mit Sträuchern der Artenliste E anzulegen.

### **I.3.3 Parkplätze/Stellplätze und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Parkplätze/Stellplätze und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.

Je fünf angefangene Stellplätze ist eine Grünfläche anzulegen. Auf diesen Grünflächen ist jeweils ein Baum der Artenliste E (mindestens 3 x v.) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf jedem Eigentümergegartengrundstück sind Stellplätze für Pkw aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Stellplätze für Anhänger, Camping- und Wohnwagen sowie Pferdeanhänger sind unzulässig.



Textliche Festsetzungen

### I.3.4 Externe Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Auf folgender Fläche am Wiesbach sind weitere landespflegerische Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

Gemarkung	Flur	Nummer	Gesamtgröße	Momentante Nutzung
Gensingen	Flur 14 Großwiese	627	17 123 m <sup>2</sup>	Ackerland

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 in Zusammenhang mit den Maßnahmen der Wiesbachverbandsflächen stehen und einen kohärenten ökologischen Komplex bilden.

Vorgesehen ist die Extensivierung der momentan intensiv genutzten Ackerfläche und die anschließende Anlage einer Feuchtwiese (durch Initialbepflanzung).

Im Osten der Fläche zur A 61 hin sollen an Feuchtbereiche angepasste Gehölze der Artenliste F gepflanzt werden. Dabei sind die Gehölze am östlichen Rand (entlang des Feldweges verdichtet) nach Westen hin lockerer anzulegen.

Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 17 123 m<sup>2</sup>. Davon werden bereits 10 650 m<sup>2</sup> als Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes "Neuüberplanung Gewerbe- und Sondergebiet am Kieselberg" in der Gemeinde Gensingen in Anrechnung gebracht. Als Ausgleich für den Bebauungsplan "Gärten am Mühlteich" werden nochmals 500 m<sup>2</sup> benötigt. Die verbleibenden 5 973 m<sup>2</sup> stehen als Ausgleich für andere Baumaßnahmen zur Verfügung (siehe Anhang 3).



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **II.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

(§ 88 LBauO)

Für die Gebäude/Gartenlauben im Plangebiet sind Sattel- und Pultdächer sowie Flachdächer zugelassen. Sie sind als harte Dacheindeckung, z. B. Ziegeln, Holzschindeln, Dachpappe, Bitumenwellplatte mit nicht glasierenden Materialien herzustellen.

Im Sonstigen Sondergebiet "Hundesport" sind Satteldach, Pultdach, Flachdach, versetztes Pultdach sowie Tonnendach zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen/Firsthöhe wird auf 3,50 m, bezogen auf das Urgelände (Zustand bei Satzungsbeschluss), begrenzt.

Die Fassadengestaltung ist grundsätzlich mit nicht glänzenden Oberflächen aus Holz herzustellen. Kunststoffverkleidungen und Verkleidungen aus Folien sind unzulässig.

### **II.2 Antennen, Werbeanlagen und Hinweisschilder**

(§ 88 Abs. 1 LBauO)

#### Antennen:

Antennen und Satellitenanlagen sind nur auf dem Vereinsheim zulässig.

### **II.3 Einfriedungen**

Einfriedungen der Privatgärten sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Dabei dürfen Zäune nur aus Holz- und Metallpfosten mit verzinktem Knotengittergeflecht oder grünem kunststoffummantelten Maschendrahtzaun errichtet werden. Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen sind ebenfalls zulässig.

Einfriedungen des Hundesportvereins dürfen aus Metallzäunen bis 2,50 m Höhe errichtet werden.



### **III. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**

#### **III.1 Baugrund**

Durch die vorhandenen Ablagerungen im Plangebiet ist die Beseitigung der oberen Bodenschichten nicht zulässig.

Gräben für Leitungsverlegungen sind umgehend wieder zu verschließen und zu verdichten.

#### **III.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen oder Regentonnen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Die Zisternen sind oberirdisch zu errichten. Überschüssiges Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken naturnah zu versickern.

Hinweis:

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

#### **III.3 Überschwemmungsgebiet Nahe**

Bei allen baulichen Maßnahmen ist das Überschwemmungsgebiet der Nahe zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass diese bei Hochwasser nicht weggerissen werden können. Schäden durch Hochwasser gehen zu Lasten der Eigentümer bzw. Mieter/Pächter. Es dürfen keine umweltgefährdenden Stoffe im Geltungsbereich gelagert werden. Es wird auf hohe Grundwasserstände hingewiesen.

#### **III.4 Altablagerungsstelle**

Im nördlichen Plangebiet befindet sich in der Flur 2 auf den Grundstücken, 146, 147 und 148 eine Altablagerungsstelle (Reg. Nr. 33908021-214). Die ungefähre Abgrenzung ist im Bebauungsplan dargestellt. Es handelt sich um eine ehemalige Grube, die mit Bauschutt verfüllt wurde. Dieser Bereich ist als Nutzgarten nicht geeignet, Obst und Gemüse sollten nicht verzehrt werden. Es wird empfohlen, diesen Bereich nur als Rasenfläche zu nutzen.



### **III.5 Gashochdruckleitung/Fernmeldeleitung der RWE**

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gashochdruck- und Fernmeldeleitung der RWE. Diese sind grundsätzlich von Bepflanzungen freizuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe der Leitung ist die RWE unter der Nummer 0671/6084312 rechtzeitig zu informieren.

### **III.6 Abstand zu Gewässern**

Zum angrenzenden Gewässer "Wiesbach" (II. Ordnung) bedürfen jegliche Anlagen (z. B. Gartenhäuser, Auffüllungen, Leitungstrassen etc.) in einem Abstand von 40 m zum Gewässer einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 76 LWG.

### **III.7 Grundwasserhaltung, hohe Grundwasserstände, Grundwasserentnahmen**

Sollte während der Errichtung von Gebäuden aufgrund der hohen Grundwasserstände eine Grundwasserhaltung erforderlich werden, ist hierfür eine voraussichtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sollten Grundwasserentnahmen (z. B. Brunnen) errichtet werden, sind diese bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

### **III.8 Abwasserbeseitigung**

Zum Sammeln von Abwasser sind Sammelgruben oder mobile Toiletten zulässig. Diese sind geschlossen und wasserdicht auszuführen. Das Schmutzwasser ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Hochwasserfall sind die Sammelgruben oder mobilen Toiletten rechtzeitig zu leeren und mit Wasser zu füllen, um einen Auftrieb zu verhindern. Mobile Toiletten sind entsprechend zu sichern.





Textliche Festsetzungen

## PFLANZLISTEN

### Artenliste A

**Standorttyp:** flachgründige, steinige, trockene und sonnige Hänge

Bäume:  
(2. Ordnung) Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Sträucher:  
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Wliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Berberitze (*Berberis vulgaris*)  
Eingrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)



Textliche Festsetzungen

**Artenliste B**

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

Bäume:

(1. Ordnung)        Feldulme (*Ulmus minor*)  
                         Flatterulme / Effe (*Ulmus laevis*)  
                         Stieleiche (*Quercus robur*)  
                         Traubeneiche (*Quercus petraea*)

(2. Ordnung)        Feldahorn (*Acer campestre*)  
                         Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
                         Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher:

                         Haselnuss (*Corylus avellana*)  
                         Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
                         Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
                         Eingrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna*)  
                         Bibernellrose (*Rosa spinosissima*)  
                         Weinrose (*Rosa rubiginosa*)  
                         Hundsrose (*Rosa canina*)  
                         Hartriegel (*Corpus sanguinea*)  
                         Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
                         Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)  
                         Schlehe (*Prunus spinosa*)



Textliche Festsetzungen

**Artenliste C**

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

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



Textliche Festsetzungen

**Artenliste D**

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

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



## Artenliste E

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

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



Textliche Festsetzungen

**Artenliste F**

**Standorttyp: Uferbewuchs, gelegentlich überflutete Böden**

Bäume:	Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
(1. Ordnung)	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> )
	Taubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )
	Hartriegel ( <i>Corpus sanguinea</i> )
	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaea</i> )
	Zweigriffliher 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> )



Textliche Festsetzungen

### Artenliste G

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

**Bäume:** Schwarzpappel (*Populus nigra*)  
(1. Ordnung) Silberweide (*Salix alba*)  
(2. Ordnung) Bruchweide (*Salix fragilia*)

**Sträucher:** Purpurweide (*Salix purpurea*)  
Korbweide (*Salix viminalis*)  
Mandelweide (*Salix triandra*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

#### Hinweis:

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

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

#### Hinweis:

Ulmen- und Weißdornarten sollten aus Gründen des Pflanzenschutzes zurzeit nur bedingt oder überhaupt nicht Verwendung finden.

*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*