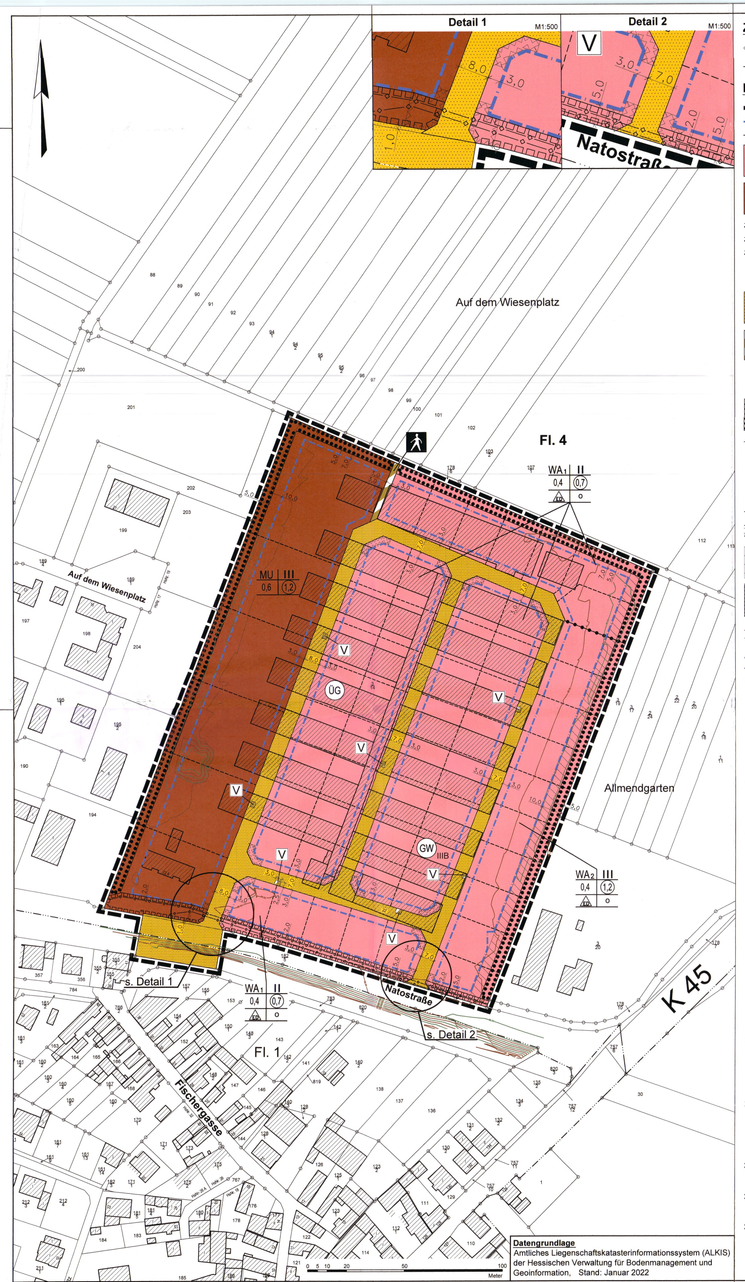


Datengrundlage
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Januar 2022

Zeichenerklärung der ALK-Daten

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- WA_{1-2} Allgemeine Wohngebiete, , Indizes 1 und 2
- MU Urbanes Gebiet
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. (1,2) Geschossflächenzahl
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o Offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  - Fußweg
  - V Verkehrsgrün
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GW IIIB Wasserschutzgebiet, Zone IIIB
- ÜG Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz)
- Kanalisation
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
  Begünstigte: Abwasserentsorgungsunternehmen
- Keine Befestigungen zulässig
- Umgrenzung von Flächen, auf denen keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere bauliche Nebenanlagen zulässig sind
- Höhenlinien (übernommen aus der Geländeaufnahme Bestand des Ingenieurbüros IFB-Mainz, Plan-Nr.: 23/026/3.1; Stand: 20.03.2023) (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB

1.1. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2. Die gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.3. Die Gebäude dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen First- und Traufhöhen nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB).

Art der Nutzung	max. Firsthöhe [m]	max. Traufhöhe [m]
WA_1	10,5	6,5
WA_2, MU	14,0	9,0

Die Höhen sind in der Mitte der an die Straße angrenzenden Grundstücksbreite am Schnittpunkt „Grundstücksgrenze/Straßenparzelle" durch Interpolation, ausgehend von den geplanten Straßenhöhen, zu ermitteln.
Für Eckgrundstücke ist die Straßenseite maßgebend, die der verkehrlichen Erschließung des Grundstückes dient.

Definitionen:
- Firsthöhe = Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien, ohne Dachaufbauten, z.B.: Photovoltaikanlagen
- Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

1.4. Es sind nur Nutzungen zulässig, deren Löschwasserbedarf 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschreitet, es sei denn, der darüberhinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Nutzer selbst, z.B.: durch einen Feuerlöschteich oder Zisterne, oder zwischenzeitlich durch Dritte, vorgehalten.

2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB

Trafostationen dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straße einhalten.

3.2. Stellplätze und offene Garagen (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO), wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Pfosten der offenen Garagen einen Mindestabstand von 0,3 m von der Grundstücksgrenze einhalten müssen.

4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 6 Wohnungen zulässig.

5. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

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

6.1. Für den Rückbau der vorhandenen Hochbauten (Hallen, Gebäude, Garagen usw.) sowie der vorhandenen Infrastruktur (Straßen, Kanäle, Wasserleitungen) ist eine bodenkundliche und sachkundige Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bundesbodenschutz-gesetzes überwacht.

6.2. Private Wege, private PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind auf Wohnbaugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

6.3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Terrassen o. ä. benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunstrasenelemente anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen"), sowie für Wege.

6.4. Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Leuchten müssen daher einen ULR-Wert (upward light ratio) = 0 % aufweisen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.

7. Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

7.1. Heizwärme darf nicht mit fossilen Energieträgern, z.B. Öl und Gas, erzeugt werden.

7.2. Je Wohngebäude ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 5 Kilowattpeak (kWp) zu installieren. Wenn die Dachfläche des Wohngebäudes größer als 150 m² ist, ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 8 Kilowattpeak (kWp) zu installieren.
Alternativ sind auch Module der Solarthermie, bei Bedarf auch nur anteilig, zulässig. Hierbei gilt: 1 kWp = 5 m² Module der Photovoltaikanlage = 5 m² Module der Solarthermieanlage.

8. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im urbanen Gebiet dürfen an der westlichen Fassade keine Fenster in zu schützenden Räumen im Sinne der TA-Lärm bzw. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" angeordnet werden, die sich öffnen lassen.
Zu schützende Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie zum Beispiel Wohnzimmer, Schlafzimmer und Arbeitszimmer. Flure, Badezimmer, Küchen mit weniger als 12 m² zählen nicht zu diesen Räumen.
Fenster, die sich öffnen lassen, sind zulässig, wenn Abschirmungen vorgesehen werden, zum Beispiel durch Garagen, vorgebaute Treppenhäuser oder Glaswände. Sie müssen gegen schräg einfallenden Schall abschirmend wirken. Auch die Anordnung von „Prallscheiben" bei direktem Schalleinfall ist möglich.

9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

9.1. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Verkehrsgrün", dürfen innerhalb der Straßenverkehrsfläche um maximal 10 m verschoben werden.

9.2. Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen.

9.3. Im Urbanen Gebiet sind mindestens 10 % und im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 15 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Diese Pflanzflächen sind mit mindestens einem Strauch je 2 m², 2 x verpflanzt, und einem Baum je 50 m², 3 x verpflanzt, gemäß Gehölzliste zu bepflanzen.
Während der dreijährigen Anwuchspflege sind abgängige Gehölze zu ersetzen.

Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorzunehmen sind, sind anzurechnen.
Anzurechnen ist auch der Gehölzbestand.
Erst bei Pflanzungen über diese Vorgabe hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze.

Pflanzliste (Auswahlliste (standortgerechte heimische bzw. klimaverträgliche Gehölze):

Bäume:	
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Moorbirke	Betula pubescens
Espe/Zitterpappel	Populus tremula
Feldahorn *, S	Acer campestre
Burgen Ahorn, S	Acer monspessulanum
Schneeballblättriger Ahorn, S	Acer opalus
Italienische Erle, S	Acer cordata
Spaeths Erle, S	Alnus x spaethii
Baum-Felsenbirne, S	Amelanchier arborea
Schmalkronige Hainbuche *, S	Carpinus betulus
Hopfenbuche, S	Ostrya carpinifolia
Spitzahorn **, S	Acer platanoides
Schmallättrige Esche **, S	Fraxinus angustifolia
Zerreiche **, S	Quercus cerris
Ungarische Eiche **, S	Quercus frainetto
Schmalkronige Silberlinde **, S	Tilia tomentosa
Spitzahorn **, K	Acer platanoides
Bergahorn **, K	Acer pseudoplatanus
Rosskastanie **, K	Aesculus hippocastanum
Esche **, K	Fraxinus excelsior
Walnuss **, K	Juglans regia
Silberpappel **, K	Populus alba
Flatterulme **, K	Ulmus laevis
Feldulme **, K	Ulmus minor
Wildapfel, K	Malus silvestris
Wildkirsche, K	Prunus avium
Wildbirne, K	Pyrus pyraster

und hochstämmige lokale Obstbäume alter Sorten

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Waldrebe, K	Clematis vitalba
Hartriegel *, K	Cornus sanguinea
Zweigr. Weißdorn, K	Crataegus oxyacantha
Pfaffenhütchen, K	Euonymus europaea
Liguster *, K	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche *, K	Lonicerja xylosteum
Traubenkirsche, K	Prunus padus
Kreuzdorn, K	Rhamnus cathartica
Hundsrose, K	Rosa canina
Holunder *, K	Sambucus nigra
Wasserschneeball *, K	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)
S = Straßenbäume
K = klimaverträgliche Gehölze (Trockenheit vertragende Gehölze)

10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26)

Straßenböschungen sind bis auf 4 m Tiefe als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Alternativ dürfen Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) auf dem Grundstück errichtet werden.

11. Gestaltungssatzung nach § 88 (1) LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

12. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 58 Abs. 2 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig über flache Mulden, die maximal 30 cm tief sind, zu versickern. Es darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Die Reduzierung der anfallenden Niederschlagswassermenge durch eine floristische Dachbegrünung oder durch Verbrauch ist zulässig.

Die Versickerungseinrichtungen sind wie folgt zu bemessen bzw. zu planen:
- Versickerung über die belebte Oberbodenschicht. Die Einleitung des Niederschlagswassers unterhalb des Oberbodens ist nicht zulässig, siehe Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes.
- Berechnung nach Arbeitsblatt DWA-A138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.)
- Ermittlung der Regenspenden aus dem Kostra-Atlas 2010R (Deutscher Wetterdienst)
- 20-jähriger Starkregen
- Größenverhältnis der Versickerungsfläche (A_S) zur angeschlossenen abflusswirksamen Fläche (A_U) mindestens = 1:5.

Die Oberkante der Mulden bzw. von Rückhaltebehältern (Zisternen) muss mind. 5 cm unterhalb der Höhen der Grundstücksgrenzen und der angrenzenden Straße an der tiefsten Stelle am Schnittpunkt Straße/Grundstücksgrenze liegen.

Die Mulden sind mit einer Oberbodenschicht von mind. 30 cm herzurichten und mit Gras einzusäen. Die Flächen sind mindestens zweimal im Jahr zu mähen und dürfen nicht bepflanzt werden. Aufkommende Sträucher und Bäume sind regelmäßig zu entfernen.

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

13.1. Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B eines Wasserschutzgebietes der Stadtwerke Mainz.
Die im Staatsanzeiger Nr. 9, 2008, für die Zone IIIB genannten Hinweise und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
Zum Beispiel ist gemäß dieser Verordnung nur eine „breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone des auf Straßen, Wegen und Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zulässig".

13.2. Der Geltungsbereich liegt in einem „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dies ist bei Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen.

13.3. Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um einen Gewerbealtstandort (Registrierung im Bodenschutzkataster unter Nr. 331 02 038 - 5000, ehemalige Hühnerfarm Hamm, Natostraße 22).

13.4. Der Geltungsbereich liegt teilweise auf dem Bergwerksfeld „Eich G", Eigentümerin ist das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Landesamt für Geologie und Bergbau.
Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

13.5. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Aufsuchungserlaubnis „Eich-Hamm" für Erdwärme und Lithium. Inhaberin ist die Firma Zukunft Geowärme GmbH, Tiziansstraße 96, 80638 München.

13.6. Das Plangebiet befindet sich in der durch Hochwasserschutzeinrichtungen gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung, dennoch ist ein absoluter Hochwasserschutz nicht möglich.
Grundsätzlich kann es zu einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen bzw. bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen auch zu einem Überströmen der Hochwasserschutzeinrichtungen kommen. Dies kann zu einer vollständigen Überflutung des Geltungsbereiches führen. Gemäß Hochwassergefahrenkarte ist im Falle eines außergewöhnlichen Hochwasserereignisses (HQ extrem) mit Wassertiefen bis zu 3 m zu rechnen. Informationen zur Überflutungshöhe und der Hochwassergefährdung können auch den Hochwassergefahrenkarten unter www.hochwassermanagement.rlp-umwelt.de entnommen werden.
Im Baugebiet ist mit schwankenden und zeitweise sehr hohen Grundwasserständen sowie gespanntem Grundwasser zu rechnen. Es ist mit erforderlichen Wasserhaltungen während der Baumaßnahmen zu rechnen, die einer Erlaubnispflicht unterliegen.
Bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass das Baugebiet in einem vom Hochwasser des Rheins gefährdeten Gebiet liegt. Es wird auf die Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten verwiesen. Beim Versagen der vorhandenen Deichsysteme besteht hier die Gefahr der Überschwemmung. Da Rheinwasserstand und Grundwasserspiegel in Korrelation stehen, ergeben sich demzufolge zuweilen sehr hohe Grundwasserstände. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit bei der baulichen Ausführung der Gebäude im Hinblick auf eine Minimierung des Schadenspotenzials im Falle einer Überschwemmung bzw. infolge hochstehender Grundwasserstände geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Diese müssen im Einzelfall bei Errichtung von Kellergeschossen z. B. durch die Ausbildung als wasserdichte Wanne sowie ausreichend Auftriebssicherheit Berücksichtigung finden oder es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten. Hinsichtlich der zu beachtenden Hochwasserschutzmaßnahmen ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Standentwicklung zu beachten.
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes und der sich anschließenden Erschließung lässt sich bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen und der damit möglichen Überflutung des Gebietes zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer kein Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Es wird daher ausdrücklich empfohlen, auf Kellergeschosse zu verzichten.
Im Zusammenhang mit der Hochwassergefährdung und dem -schutz wird beispielhaft auf folgende Literatur verwiesen:
- Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: MUFV, Mainz 2008)
- Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 9. überarbeitete Auflage, Berlin, Februar 2022

Weitere Informationen, siehe https://hochwassermanagement.rlp.de/

Jeder Bauherr hat sich vollumfänglich hinsichtlich der technischen Möglichkeiten zum Hochwasserschutz eigenständig zu informieren und die gebotenen Maßnahmen in Bau und Betrieb seiner Anlage, einschließlich gegebenenfalls notwendiger Genehmigungen, umzusetzen.

13.7. Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem ein erhöhtes und lokal hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt worden ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher seitens des Antragstellers orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang Maßnahmen am Gebäude notwendig sind. Zur Ermittlung der Radongehalte sollten von einem versierten Ingenieurbüro Messungen in der Bodenluft vorgenommen werden. Fragen zum Thema beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de). Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft, und Gewerbeaufsicht zur Verfügung (Internet: radon@luwg.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263).

13.8. Die Flächen für die Straßen werden um bis zu 1 m angehoben.

13.9. Wenn eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser, zum Beispiel für Toilettennanlagen, vorgesehen ist, ist die Planung mit dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen, Alzey, abzustimmen. In diese Abwasseranlage ist u.a. ein geeichter Verbrauchszwischenzähler einzubauen.

13.10. Bei Erdarbeiten können jederzeit Kulturdenkmäler (Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, Spuren und Überreste der Entwicklungsgeschichte der Erde oder des pflanzlichen oder tierischen Lebens sind) entdeckt werden. Diese Funde sind nach § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand bis zum Ablauf eine Woche nach Erstattung der Anzeige zu erhalten und zu schützen (§ 18 DSchG).

13.11. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

13.12. Wenn bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreisausschuss des Landkreises Alzey-Worms, Untere Wasserbehörde, einzuholen."

13.13. Wenn beim Rückbau von Gebäuden/Hallen geschützte Arten, zum Beispiel Fledermäuse und Vögel, oder Insektennester festgestellt werden, sind die Rückbaumaßnahmen sofort zu unterbrechen und die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

13.14. Einfriedigungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, müssen gemäß Nachbarrechtsgesetz auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückbleiben. Auch müssen sie einen Abstand von 0,5 m zur Grenze eines Wirtschaftsweges einhalten.

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Aufstellung wurde am 03.05.2023 beschlossen. Der Beschluss ist am 17.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (ursprünglich Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. §13a BauGB):
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 26.05.2023 bis 26.06.2023 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 17.05.2023.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:
Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 10.05.2023 durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:
Der Bebauungsplan ist in der Sitzung des Gemeinderates Hamm am 18.12.2024 zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Das Verfahren wurde mit der Veröffentlichungsfrist vom 17.01.2025 bis einschließlich 17.02.2025 durchgeführt.
Die Unterlagen konnten auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Eich im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden.
Zusätzlich lagen die Unterlagen öffentlich im Rathaus aus.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.01.2025 im Nachrichtenblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 17.01.2025 auf die Internetseite der Verbandsgemeinde Eich gestellt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit E-Mail vom 16.01.2025 vorgenommen.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:
Der Gemeinderat hat am 09.04.2025 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind.
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Hamm, 14. APR. 2025

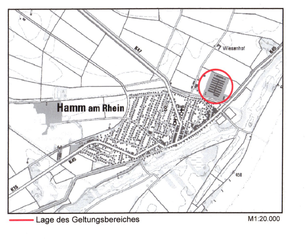
(Siegel) (Ortsbürgermeister)
BEIGEORDNETER

Genehmigung:
1. Fertigung
Genehmigt Mit Auflagen!
mit Verfügung vom 22. 05. 25
Aktenzeichen 2220-20-
Alzey, 20-04-02-02
Kreisverwaltung Alzey-Worms
im Auftrag

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am 17.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Hamm, 24.07.2025

(Siegel) (Ortsbürgermeister)



Ortsgemeinde Hamm
Bebauungsplan "Allmendgarten"
Verbandsgemeinde Eich

Satzung				
Bearbeitet:	I. Zillinger	Maßstab: 1:1.000	Stand:	09.04.2025
Gezeichnet:	Gesetzt:		Zeichnungsnummer:	2137/1
Geprüft:			Ersatz für:	

Ingenieurbüro Zillinger
35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 95212-0, Fax (0641) 95212-34, info@buero-zillinger.de, www.buero-zillinger.de