



# Landkreis Alzey-Worms

## Kreisverwaltung

Kreisverwaltung Alzey-Worms, Postfach 13 60, 55221 Alzey

Verbandsgemeindeverwaltung Wörrstadt  
Zum Römergrund  
55286 Wörrstadt

Abteilung: Bauen und Umwelt  
Zuständig: Herr Molter  
Telefon: 06731/408 4822 Fax: 06731/4088 4444  
Mail: molter.ralph@Alzey-Worms.de  
Gebäude: Ernst-Ludwig-Straße 36  
Zimmer: 82

Postadresse: Ernst-Ludwig-Straße 36  
Internet: kreis-alzey-worms.de  
Öffnungszeiten siehe Homepage

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:

Unser Zeichen (Bei Antwort bitte angeben): Datum:  
6/Abdruck Bescheid 16.02.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir bitten um Kenntnisnahme der Anlage.

Anlage

Verbandsgemeindeverwaltung Wörrstadt					
18. FEB. 2022					
Bgm.					AöR
ZF	JSO	BU	WA	WN	K

21. Feb. 2022  
Abt. Bauen u. Umwelt

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und wird daher nicht unterschrieben)

### Hinweis

Mit Zugang ihres Antrags/ihrer Schreibens können personenbezogene Daten von uns erfasst und gespeichert werden. Informationen hierzu und zu ihren aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten finden sie auf unserer Internetseite [www.kreis-alzey-worms.de](http://www.kreis-alzey-worms.de) unter dem Stichwort Datenschutz.

Die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation ist lediglich über die unter [www.kreis-alzey-worms.de/kontakt](http://www.kreis-alzey-worms.de/kontakt) erläuterten Verfahren möglich. Die im Briefkopf genannte Mail-Adresse ist nur für formfreie Kommunikation vorgesehen.

### Bankverbindungen

Sparkasse Worms-Alzey-Ried  
IBAN: DE93 5535 0010 0000 1000 16

Volksbank Alzey-Worms eG  
IBAN: DE97 5509 1200 0020 5555 05



Rheinhesse



Kreisverwaltung Alzey-Worms □ Postfach 13 60 □ 55221 Alzey

### EINSCHREIBEN

Herrn  
Michael Gorius  
Im Winzerkeller 1  
55578 Vendersheim

Abteilung: Bauen und Umwelt  
Zuständig: Herr Molter  
Telefon: 06731/408 4822 Fax: 06731/4088 4444  
Mail: molter.ralph@Alzey-Worms.de  
Gebäude: Ernst-Ludwig-Straße 36  
Zimmer: 82

Postadresse: Ernst-Ludwig-Straße 36  
Internet: kreis-alzey-worms.de  
Öffnungszeiten siehe Homepage

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen (Bei Antwort bitte angeben) Datum  
6/2021-0661-BA 16.02.2022

### Vollzug der Landesbauordnung

## BAUGENEHMIGUNG

gem. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)  
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der z.Zt. gültigen Fassung

**Bauvorhaben:** Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit Antrag auf  
Befreiung/Abweichung

**Bauort:** 55578 Vendersheim, Am Winzerkeller 3

**Baugrundstück:** Gemarkung: Vendersheim, Flur: 1, Flurstücke: 154/6

Sehr geehrter Herr Gorius,

aufgrund der Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) wird Ihnen, unbeschadet der privaten Rechte Dritter, die bauaufsichtliche Genehmigung zu dem o.a. Bauvorhaben erteilt.

Bestandteil dieser Baugenehmigung sind die als Anlage beigefügten Nebenbestimmungen, der Gebührenbescheid und die vorgelegten Bauantragsunterlagen.

#### Hinweis

Mit Zugang ihres Antrags/ihrer Schreibens können personenbezogene Daten von uns erfasst und gespeichert werden. Informationen hierzu und zu ihren aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten finden sie auf unserer Internetseite [www.kreis-alzey-worms.de](http://www.kreis-alzey-worms.de) unter dem Stichwort Datenschutz.

Die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation ist lediglich über die unter [www.kreis-alzey-worms.de/kontakt](http://www.kreis-alzey-worms.de/kontakt) erläuterten Verfahren möglich. Die im Briefkopf genannte Mail-Adresse ist nur für formfreie Kommunikation vorgesehen.

#### Bankverbindungen

Sparkasse Worms-Alzey-Ried  
IBAN: DE93 5535 0010 0000 1000 16

Volksbank Alzey-Worms eG  
IBAN: DE97 5509 1200 0020 5555 05



Rheinhausen

## **Besondere Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung**

### **Bedingungen**

- 1) Vor Baubeginn ist der Baugrund auf Altlasten hin zu untersuchen. Umfang und Art der Untersuchungen sind mit der SGD Süd, Referat Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz (Frau Thiel) abzustimmen. Die Bescheinigung über die Freimessung ist unserem Hause vorzulegen.
- 2) Vor Baubeginn ist der zeichnerische Nachweis über 13 notwendige Stellplätze vorzulegen (3 x).
- 3) Vor Baubeginn ist noch die Erklärung über die ordnungsgemäße Aufstellung des Nachweises der Standsicherheit vorzulegen.
- 4) Vor Baubeginn ist noch die Erklärung über die ordnungsgemäße Aufstellung des Nachweises des Wärmeschutzes vorzulegen.
- 5) Vor Baubeginn ist noch die Erklärung über die ordnungsgemäße Aufstellung des Nachweises des Schallschutzes vorzulegen.
- 6) Vor Baubeginn ist uns der Bauleiter/in mit Namen, Anschrift und Rufnummer mitzuteilen und in das Baustellenschild (roter Punkt) einzutragen.

### **Auflagen**

- 1) Gemäß § 53 Abs. 3 LBauO ist an der Baustelle die von der Bauaufsichtsbehörde ausgehändigte Kennzeichnung anzubringen, die über die Erteilung der Baugenehmigung, unter Angabe des Ausstellungsdatums und des Aktenzeichens Auskunft gibt.  
Der "Rote Punkt" wird erst ausgehändigt, wenn die Bedingungen des Bauscheines erfüllt sind. (Bitte beachten Sie § 66 LBauO).  
Erst mit Zustellung des "Roten Punktes" ist eine Baufreigabe erfolgt. Erst danach darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.  
Der /die Bauherr/in hat vor Baubeginn Namen, Anschrift und Rufnummer des/r Entwurfsverfassers/in, des/der Bauleiters/in und der am Rohbau beteiligten Unternehmen in die Kennzeichnung einzutragen. Die Kennzeichnung muss dauerhaft, leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein.
- 2) Vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und die Höhenlage der baulichen Anlage festgestellt sein.
- 3) Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu beachten.
- 4) Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Mischgebiet an der K 20" sind einzuhalten.
- 5) Die derzeit gültige Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist zu beachten.



- 6) Mit der Baufertigstellungsanzeige ist die Erklärung des Statikers über die Bauausführung (statisch-konstruktive Bauüberwachung) gemäß § 78 Abs. 2 Satz 4 LBauO vorzulegen.

## **Barrierefreies Bauen**

Die DIN 18040-2 ist im Rahmen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bei der Ausführung zu beachten. Insbesondere aber nicht abschließend weisen wir auf einzelne Vorgaben hin:

- 1) Die stufenlose Erreichbarkeit des Gebäudes sowie der allgemein zugänglichen Räume ist gemäß DIN 18040 sicher zu stellen. Die Eingänge und Türen müssen deutlich zu erkennen, sicher zu passieren, leicht zu öffnen und zu schließen sein. Untere Türanschläge und -schwellen sind grundsätzlich zu vermeiden.  
Vor allen Türen muss eine Bewegungsfläche von 150 x 150 cm vorhanden sein, die durch Einbauten nicht eingeschränkt werden darf.
- 2) Große Glasflächen und -türen müssen kontrastreich gekennzeichnet und bruch sicher sein.
- 3) Für die Ausführung und Ausstattung des barrierefreien Sanitärraumes gilt die DIN 18040-2. Die Tür des Sanitärraumes muss nach außen aufschlagen, abschließbar und im Notfall von außen zu entriegeln sein. Er muss kontrastreich gestaltet sein (weiße Objekte vor einer weißen Wand sind nicht barrierefrei). Die Bewegungsfläche vor den Sanitärobjekten muss mindestens 150 x 150 cm betragen.
- 4) Von der festgeschriebenen, gebäudeabhängigen Zahl der Stellplätze sind 1 %, jedoch ist mindestens 1 Stellplatz gemäß DIN 18040 zu gestalten und für behinderte Personen frei verfügbar zu halten. Der Stellplatz hat sich auf dem Grundstück zu befinden und muss dauerhaft anfahrbar sein. Auf kurze Wege zum Haupteingang ist zu achten.
- 5) Die Bodenbeläge im Außenbereich müssen mit dem Rollstuhl leicht und erschütterungsarm befahrbar sein. Grobpflaster und breite Fugen sowie Stolperstellen sind zu vermeiden. Die Bordsteine an Zugängen sind auf eine maximale Höhe von 2 cm abzusenken. Hauptwege müssen auch bei ungünstiger Witterung gefahrlos begehbar sein; das Längsgefälle darf 3 % und das Quergefälle 2 % nicht überschreiten.
- 6) Die Bodenbeläge im Gebäude müssen reflexionsarm, rutschhemmend, rollstuhlgeeignet und fest verlegt sein. Sie dürfen sich nicht elektrostatisch aufladen.
- 7) Schwere Brandschutztüren müssen kraftbetätigt zu öffnen und zu schließen sein. Quetsch- und Scherstellen sind zu vermeiden oder zu sichern. Die Bedienvorrichtungen für kraftbetätigte Türen sind bei frontaler Anfahrt mindestens 2,50 m vor der aufschlagenden Tür und auf der Gegenseite 1,50 m vor der Tür sowie in einer Höhe von maximal 85 cm anzubringen.
- 8) Die Bewegungsfläche auf dem Freisitz muss mindestens 150 x 150 cm betragen. Die Brüstungen in einem Aufenthaltsraum der Wohnung und von Freisitzen sollten ab 60 cm Höhe für einen Ausblick ins Freie durchsichtig ausgeführt sein.

## Befreiungen/Abweichungen und Ausnahmen

- 1) Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird für die Änderung der Dachform (nunmehr Pultdach) Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mischgebiet an der K 20" gewährt.
- 2) Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird für die Ausführung eines Kniestockes über dem 2. Vollgeschoß Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mischgebiet an der K 20" gewährt.

## Hinweise, Erläuterungen, Empfehlungen

- 1) Das Bauvorhaben gehört zu den baulichen Anlagen, bei denen Bauzustandsbesichtigungen nicht durchzuführen sind (§ 78 (4) LBauO und Rundschreiben des Ministeriums d. Finanzen vom 04.08.1982). Ausnahmen oder Stichproben sind möglich. Bescheinigungen über Bauzustandsbesichtigungen auf Antrag des/r Bauherren/in (etwa als Nachweis im Rahmen der Baufinanzierung oder der Wohnungsbauförderung) sind gebührenpflichtig. Die Notwendigkeit ist nachzuweisen.
- 2) Die Prüfung des Bauantrages erfolgte nach § 66 LBauO und beschränkt sich auf die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.
- 3) Es wird empfohlen, die Absteckung der baulichen Anlage durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vornehmen zu lassen.
- 4) Nach der Baustellenverordnung sind unter bestimmten Voraussetzungen (§§ 2 und 3 BaustellV)
  - eine Vorankündigung an die Gewerbeaufsicht spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle zu übermitteln,
  - ein Koordinator zu bestellen sowie
  - ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen.
- 5) Mit der Baufertigstellungsanzeige ist der Nachweis über die erfolgte Gebäudeeinmessung vorzulegen.  
Gemäß Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen (LGVerm) ist die Gebäudeeinmessung bis spätestens **einen Monat nach Fertigstellung des Rohbaus** beim Katasteramt oder öffentlich bestelltem Vermessungsbüro zu beantragen.
- 6) Die Gesetzesregelungen zum Artenschutz (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, § 24 LNatSchG) sind bei jeglichen Baumaßnahmen, unabhängig von Abbruch, Neubau oder Umbau von Gebäuden und/oder Gebäudeteilen zu wahren.

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL) sind für die vorkommenden betrachtungsrelevanten Arten zu beachten. Vorhandene Brachflächen, Schotterflächen, trockene Säume etc. sind beispielsweise mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit Lebensraum heimischer Eidechsenarten (Zaun- und Mauereidechse). Beide Arten stehen europaweit unter sehr strengem Schutz (Anhang IV FFH-RL), daher sind bei Vorhaben im Bereich ihrer Lebensräume immer mögliche Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich zu prüfen. Entsprechende Unterlagen (Artenschutzgutachten) sind z. B. bei Bauanträgen stets mit einzureichen. Schäden an den geschützten Arten und Lebensräumen müssen ausgeschlossen werden können (Rechtsgrundlagen: § 18 Abs. 4 i. V. m. § 19 Abs. 1 und § 44 BNatSchG).

Auch der § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) - Nestschutz - ist zu beachten (dieser gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden). Insbesondere ist gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalben-, Saatkrähen, ... oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt.

Insofern sind vor Beginn oder Fortführung von Baumaßnahmen um nicht mit dem gesetzlich verankerten Artenschutz in Konflikt zu geraten (eine Zuwiderhandlung kann durchaus gar eine Straftat darstellen, vgl. § 71 BNatSchG) entsprechende Untersuchungen durch fachlich qualifizierte Personen durchzuführen / zu veranlassen.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

## Allgemeine Nebenbestimmungen zum Bauschein

Die Bauausführung hat nach Maßgabe der genehmigten, mit bautechnischem Prüfungsvermerk (Grüneintragung) versehenen Bauunterlagen unter Beachtung der eingezeichneten Prüfungsberichtigungen, der Vorschriften der LBauO, insbesondere auch die nach § 18 LBauO bekannt gemachten technischen Regeln und den eingeführten Technischen Baubestimmungen gemäß § 3 Abs. 3 LBauO zu erfolgen.

Die Baubeginnsanzeige ist eine Woche vor Baubeginn der Kreisverwaltung - Untere Bauaufsichtsbehörde - vorzulegen.

Sofern in der Baugenehmigung Bedingungen vor Baubeginn aufgenommen sind, darf erst nach Erfüllung dieser Bedingungen und der Freigabe durch die Baubehörde mit den Bauarbeiten begonnen werden. Auch nach der Unterbrechung der Bauarbeiten von mehr als 3 Monaten ist eine neue Baubeginnsanzeige einzureichen (§ 77 Abs. 2, Nr. 2 LBauO).

Nach § 44 Absatz 7 LBauO müssen in Wohnungen die Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure und Treppenträume, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mindestens jeweils einen Rauchwarnmelder (RM) haben.

Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Rauchwarnmelder müssen die Vorgaben der europäischen Norm DIN EN 14604 erfüllen und entsprechend gekennzeichnet sein (CE-Kennzeichnung).

Wir empfehlen vernetzungsfähige Rauchwarnmelder nach DIN 14676, die ihre Alarmierung an alle anderen mit ihnen verbundenen Rauchmelder übermitteln können.

Wenn von den genehmigten Bauunterlagen, Auflagen und Bedingungen des Bauscheins abgewichen werden soll, sind vorher Tekturpläne in dreifacher Ausfertigung über die zuständige Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung einzureichen.

Der Bauschein und die Bauunterlagen sind zur Überwachung der Bauausführung ab Beginn der Arbeiten auf der Baustelle bereitzuhalten und den Mitarbeitern der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen (§ 77 Abs. 3 LBauO).

Bei der Ausführung von Erd-, Bau- und Abbrucharbeiten muss dem Schutz von vorgeschichtlich und geschichtlich bedeutsamen Gegenständen besondere Sorgfalt zugewendet werden. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde einstellen, sind diese sofort der Kreisverwaltung Alzey-Worms in Alzey und der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, anzuzeigen. (Kontakt: Tel. 06131 2016-300; Fax: 06131 2016-333; email: [landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de)).

Des Weiteren sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, um ausreichend Zeit für die fachliche, landesarchäologische Erforschung zu gewährleisten (§§ 16, 17 DSchPflG).

Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasser- und Meldeanlagen sowie Pegel- und Grundwassermessstellen, Vermessungs-, Abmarkungs- und Grenzzeichen sind während der Bauarbeiten zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten (§ 53 Abs. 2 LBauO).

Es ist zweckmäßig, sich vor Baubeginn bei den Versorgungsträgern (Elektrizitätswerken, Wasserwerken, Gaswerken, Post) nach der Lage der Versorgungsleitungen und Fernmeldekabel zu erkundigen.



Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von 4 Jahren nach ihrer Zustellung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung mehr als 4 Jahre unterbrochen worden ist.

Die Ausführung eines Bauvorhabens gilt nur dann als begonnen oder als nicht unterbrochen, wenn innerhalb dieser Frist wesentliche Bauarbeiten ausgeführt wurden. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag verlängert werden. Der Antrag auf Verlängerung muss vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sein (§ 74 Abs. 1 LBauO).

Bei der Bauausführung sind die Vorschriften zum Schutz der beim Bauen beschäftigten Personen und die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten (Baustellenverordnung).

Die von der Bauaufsichtsbehörde ausgehändigte Kennzeichnung, der so genannte "Rote Punkt", ist gut sichtbar an der Baustelle anzubringen (§ 53 Abs. 3 LBauO).

Mit dem Innenausbau darf erst einen Tag nach Ablauf der 2-Wochen-Frist (Anzeige über die Fertigstellung des Rohbaus) begonnen werden (§ 78 Abs. 5 LBauO).

Die bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar ist, frühestens jedoch eine Woche nach der Anzeige über die Fertigstellung der Baumaßnahme (§ 79 Abs. 1 LBauO).



**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms,

**Postanschrift:** Postfach 13 60, 55221 Alzey, **Hausanschrift:** Ernst-Ludwig-Straße 36, 55232 Alzey, oder durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur an: [signatur@alzey-worms.de](mailto:signatur@alzey-worms.de) oder per Online-Dienst „virtuelle Poststelle“ (VPS) des Landes Rheinland-Pfalz einzulegen.

Die Frist wird auch durch Einlegung des Widerspruchs beim Kreisrechtsausschuss des Landkreises Alzey-Worms gewahrt.

Vgl. Artikel 3 Nr. 12 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 über die elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (ABl. EU Nr. L 257 S. 73)

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Ralph Molter