



BEBAUUNGSPLAN

"Mörsch – Westlich des Friedhofes"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

März 2019

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch, (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

4. **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

5. **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)**

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. November 2009 (GVBl. S. 379).

6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 96 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666).

7. **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Naturschutz und Landschaft, (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)

8. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2015 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839)

9. **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz, (Landeswassergesetz – LWG)**

in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383)

10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler, (Denkmalschutzgesetz – DSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

11. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz, (LNRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839).

13. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839).

14. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, (BBodSchV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

15. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
	Im Geltungsbereich wird festgesetzt:	
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	§ 4 BauNVO i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.1	Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie • der Versorgung des Gebiets dienende Läden 	
	Ausnahmsweise zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht störende Handwerksbetriebe sowie • Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 	
	Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Anlagen für Verwaltungen • Gartenbaubetriebe, • Schank- und Speisewirtschaften, • Tankstellen. 	
1.2.	<u>Fläche für Gemeinbedarf</u>	§ 4 BauNVO i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.2.1.	In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) mit ihren zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen allgemein zulässig.	
1.2.2.	Ausnahmsweise sind auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.	§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
	<p>Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die folgenden Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalnull (ü.N.N.) nicht überschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.): 96,8 M.ü.N.N. • Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.): 99,6 M.ü.N.N. 	
4.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
4.1	<p>20 % der privaten Grundstücksflächen werden als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden zur Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwassers anzulegen. Zur Verbesserung der Versickerungsleistung kann unter den Mulden ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Darüber ist Mutterboden in mindestens 0,30 m Stärke als Filterschicht einzubauen.</p>	
4.2	<p>Vom festgesetzten Anteil der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser an der Gesamtfläche eines Baugrundstücks kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine geringere Fläche zur schadlosen Beseitigung des anfallenden nicht verschmutzten Oberflächenwassers ausreicht.</p>	
5.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	<p>Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.</p>	
6.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
6.1	<p>Bauliche Nutzungen sind nur zulässig, wenn die nach Norden und Osten ausgerichteten Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gemäß Lärmpegelbereich IV dimensioniert werden.</p>	
6.2	<p>Von der Festsetzung 6.1 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 ausreichend sind.</p>	

7.	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB																																																				
7.1	Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu je 100 m ² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m ² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.																																																					
7.2	Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m ² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baum sind 12 m ³ durchwurzelbarer Raum vorzusehen.																																																					
7.3	<p>Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind Arten der folgenden Liste zu verwenden.</p> <p><u>Bäume:</u></p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Berg-Ahorn</td></tr> <tr><td>Betula pendula</td><td>Hänge-Birke</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Traubeneiche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde</td></tr> <tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommer-Linde</td></tr> <tr><td>Ulmus carpinifolia</td><td>Feld-Ulme</td></tr> </table> <p><u>Sträucher:</u></p> <table border="0"> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Rote Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td>Rubus fruticosus</td><td>Brombeere</td></tr> <tr><td>Salix caprea</td><td>Sal-Weide</td></tr> <tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr> </table> <p>Darüber hinaus weitere standortgerechte, bevorzugt heimische Baum- und Straucharten sowie Obstbäume wie z.B.:</p> <table border="0"> <tr><td>Malus sylvestris</td><td>Wildapfel, Holzapfel</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Süßkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus cerasus</td><td>Sauerkirsche</td></tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Betula pendula	Hänge-Birke	Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia	Eberesche	Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose	Rubus fruticosus	Brombeere	Salix caprea	Sal-Weide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sorbus aucuparia	Eberesche	Malus sylvestris	Wildapfel, Holzapfel	Prunus avium	Süßkirsche	Prunus cerasus	Sauerkirsche	
Acer campestre	Feld-Ahorn																																																					
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																																					
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																																																					
Betula pendula	Hänge-Birke																																																					
Carpinus betulus	Hainbuche																																																					
Prunus avium	Vogel-Kirsche																																																					
Quercus petraea	Traubeneiche																																																					
Quercus robur	Stiel-Eiche																																																					
Sorbus aucuparia	Eberesche																																																					
Tilia cordata	Winter-Linde																																																					
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde																																																					
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme																																																					
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																																																					
Corylus avellana	Hasel																																																					
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																																					
Ligustrum vulgare	Liguster																																																					
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																																																					
Prunus spinosa	Schlehe																																																					
Rosa canina	Hundsrose																																																					
Rubus fruticosus	Brombeere																																																					
Salix caprea	Sal-Weide																																																					
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																																					
Sorbus aucuparia	Eberesche																																																					
Malus sylvestris	Wildapfel, Holzapfel																																																					
Prunus avium	Süßkirsche																																																					
Prunus cerasus	Sauerkirsche																																																					

	<p>Prunus domestica Pflaume Pyrus communis Wildbirne Sorbus domestica Speierling</p> <p>Es sind Bäume der 1. Ordnung zu pflanzen. In Ausnahmefällen, z. B. aufgrund von Leitungsschutz oder der Nähe zu Gebäuden, dürfen Bäume 2. oder 3. Ordnung verwendet werden.</p>	
B.	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
8.	Dachflächen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
8.1	Es sind Dachneigungen bis 40° zulässig. Für Pultdächer sind nur Dachneigungen bis 16° zulässig.	
8.3	Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.	
9.	Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke	§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
	Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.	
C.	HINWEISE	
	<p>Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p>Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.</p> <p>Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.</p>	
	<p>Artenschutz</p> <p>Im Planungsgebiet wurden Vorkommen streng geschützter, jedoch nicht gefährdeter Tierarten festgestellt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.</p>	

	<p>Natürliches Radonpotenzial</p> <p>Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.</p> <p>Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.</p>	
	<p>Denkmalschutz</p> <p>Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.</p>	
	<p>Bodenschutz</p> <p>Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.</p> <p>Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.</p>	
	<p>Auffüllungen</p> <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.</p> <p>Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.</p>	

	Grundwasserschutz Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.		
	Nachbarrecht Soweit zwischen den Beteiligten nichts Anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.		
	Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien Ein Exemplar der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird mitsamt dem Bebauungsplan im Stadtbauamt der Stadt Frankenthal, Neumayerring 72, 67227 Frankenthal, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.		

Stadtverwaltung Frankenthal
Bereich Planen und Bauen,
Abt. Stadt- und Grünplanung
xx.xx.2019

Ausfertigung:

Die Textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Frankenthal, den xx.xx.2019

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)

Martin Hebich

Oberbürgermeister