



Stadtverwaltung Frankenthal • 67225 Frankenthal (Pfalz)

Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim  
- Fachbereich 2 -  
Mühltorstraße 25  
67245 Lamsheim

Bereich Planen und Bauen  
Petra May  
Neumayerring 72  
Zimmer 3.22  
Telefon 89-510  
Telefax 89-525

612/Ma  
petra.may@frankenthal.de

07.02.2020

## **Bebauungsplan "Schenkelstraße Nord" der OG Beindersheim, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung am o. g. Verfahren. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadt Frankenthal (Pfalz) grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Petra May



Stadtverwaltung Frankenthal  
Rathausplatz 2-7  
67227 Frankenthal (Pfalz)  
Telefon 06233 / 89-0  
Einh. Behördenrufnummer 115

Internet: [www.frankenthal.de](http://www.frankenthal.de)  
E-Mail:  
[stadtverwaltung@frankenthal.de](mailto:stadtverwaltung@frankenthal.de)  
Dig. Sign. E-Mail:  
[stv-frankenthal@poststelle.rlp.de](mailto:stv-frankenthal@poststelle.rlp.de)

**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Rhein Haardt Kto. 55 525 BLZ 546 512 40  
IBAN: DE53 54651240 0000055525 BIC: MALADE51DKH  
Postbank Ludwigshafen Kto. 120 673 BLZ 545 100 67  
IBAN: DE83 54510067 0000120673 BIC: PBNKDEFF



# ORTSGEMEINDE BEINDERSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN

### "SCHENKELSTRASSE NORD"



#### LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)  
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WB** Besonderes Wohngebiet
- MD** Dorfgebiet
- MI** Mischgebiet
- GRZ** Grundflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche maximal zulässige Gebäudehöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- GHmax.** maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- THmax.** maximal zulässige Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- FHmax.** Zahl der Vollgeschosse, maximal
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
  - o Baugrenze
  - a offene Bauweise
  - abweichende Bauweise
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
  - PG** private Grünflächen
  - PG1+PG2** Bezeichnung der privaten Grünflächen, vgl. textliche Festsetzungen

B. Sonstige Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Bebauungsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

D. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- Gebäude vorhanden (Darstellung gemäß amtlichen Kataster)
- Gebäude vorhanden (Händischer Nachtrag gemäß Luftbild)
- Denkmalgeschütztes Anwesen
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksgrenze geplant
- Flurstücksnummer vorhanden
- Maßangabe in Meter
- Grenze des durch Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebiets
- Hochwasserlinie bei HQ100 gemäß Hochwassergefahrenkarte

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: bis:
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: bis:
7. Über die während der Auslegung eingegangenen ..... Stellungnahmen, wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Beindersheim, den

Ken Stutzmann  
Ortsbürgermeister

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

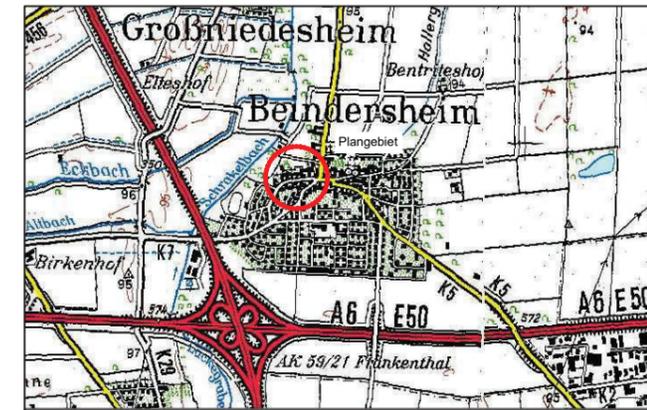
Beindersheim, den

Ken Stutzmann  
Ortsbürgermeister

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



<b>PLANUNGSBÜRO</b> <b>PISKE</b> Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com   www.piske.com	<b>BAUJ</b> Ortsgemeinde Beindersheim	<b>PROJ.NR.</b> 1899	<b>PLAN.NR.</b> BP
	<b>PROJEKT</b> Bebauungsplan "Schenkelstraße Nord"	<b>BEARB.</b> Vi	
<b>PLAN</b> Bebauungsplan - Entwurf	<b>BL.GR.</b> 83/34	<b>DATUM</b> Sept. 2019	

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 Besonderes Wohngebiet (WB)**

###### **1.1.1 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind allgemeinen zulässig:**

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

###### **1.1.2 Im Besonderen Wohngebiet sind unzulässig:**

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

##### **1.2 Dorfgebiet**

###### **1.2.1 Im Dorfgebiet (MD) sind allgemein zulässig:**

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

1.2.2 Im Dorfgebiet sind unzulässig:

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten

1.2.3 Ausnahmsweise können im Dorfgebiet Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

1.3 Mischgebiet (MI)

1.3.1 In den Mischgebieten MI 1.1, MI 1.2 und MI 2.1 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.3.2 In den Mischgebieten MI 1.1, MI 1.2 und MI 2.1 sind unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.3.3 Im Mischgebiet MI 2.2 sind ausschließlich bauliche Anlagen in Form von Lager-, Abstell- und Werkstattgebäuden in Zu- und Unterordnung zu einer gewerblichen Hauptnutzung im Mischgebiet MI 2 zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

2.2 Die Firsthöhe sowie die Gebäudehöhe ermitteln sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.3 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Hinterkante des Belages der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks.

2.4 Beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erweiterung bestehender

- Gebäude kann eine Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB für eine Überschreitung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen erteilt werden, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bereits bei dem bestehenden Gebäude überschritten sind und diese durch den Anbau bzw. die Erweiterung nicht weitergehend überschritten werden.
- 2.5 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf auf den Bauflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände auf bis zu GRZ 0,8 überschritten werden.
- 2.6 In der privaten Grünfläche PG 1 ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die private Grünfläche als Baufläche im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO zu werten. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gemäß Festsetzung 2.5 nicht zulässig.
- 3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 In Bezug auf die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:  
 Als straßenseitigen Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit weniger als 10 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze.  
 Als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit weniger als 10 m Abstand zur rückwärtigen Baugrenze.  
 Als mittlerer Grundstücksbereich gelten die Grundstücksteile zwischen dem straßenseitigen und dem rückwärtigen Grundstücksbereich.
- 3.2 In der abweichenden Bauweise a ist im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Baukörper giebelständig an die straßenseitige Grundstücksgrenze sowie an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.  
 Ausnahmsweise ist ein Zurückweichen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze um bis zu 1 m zulässig. Die Ausnahme steht unter der Bedingung, dass der Vorbereich vor dem Gebäude gestalterisch-baulich in den angrenzenden Straßenraum einbezogen wird.  
 Von der giebelständigen Ausrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines abgebrochenen, nicht giebelständigen Gebäudes dient.  
 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Hauptgebäude traufständig und mit Anbau an mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze zu errichten. Ein Anbau an beide seitliche Grundstücksgrenzen ist ebenfalls zulässig.  
 Von der traufständigen Ausrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines abgebrochenen, nicht giebelständigen Gebäudes dient.
- 3.3 Die Errichtung eines Hauptgebäudes im rückwärtigen oder mittleren

Grundstücksbereich ist nur zulässig, wenn der straßenseitige Grundstücksbereich mit mindestens einem Hauptbaukörper bebaut ist.

**4. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB)**

**5.1 Private Grünfläche PG 1**

Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen „PG 1“ sind Nebenanlagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> sowie Pferdeunterstände bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche, jeweils mit einer mittleren Höhe (Mittelwert zwischen Wand- und Firsthöhe) von maximal 2,50 m zulässig.

Nebengebäude müssen den Anforderungen an sonstige Gebäude gemäß § 8 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 Landesbauordnung genügen. Sie dürfen nur Nebenzwecken dienen (Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern, Gartengeräten, Kinderspielgeräten und ähnlichen Gegenständen) und dürfen weder Aufenthaltsräume noch Toiletten noch Feuerstätten enthalten.

Garagen, Stellplätze, Bauwagen und Wohnwagen sind unzulässig.

Anlagen zur Kleintierhaltung sind als Nebenanlagen zu werten.

**5.2 Private Grünfläche PG 2**

Innerhalb der privaten Grünfläche PG 2 sind bauliche Anlagen sowie Anlagen zur Pferdehaltung mit Ausnahme hochwasserdurchlässiger Einfriedungen unzulässig.

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

Innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind bauliche Anlagen sowie Veränderungen der natürlichen Geländehöhen durch Aufschüttungen unzulässig.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 7.1 Als Dachformen sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden und Garagen mit einer Baukörperbreite bis zu maximal 5 m, sowie im mittleren Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 2.1 sind zusätzlich Pultdächer zulässig. Bei Garagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
- 7.2 Die Mindestneigung bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern beträgt 35°. Für untergeordnete Nebengebäude, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, sowie für Vordächer und Gauben sind geringere Dachneigungen zulässig.
- 7.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden im straßenseitigen Grundstücksbereich sind ausschließlich Biberschwanzziegel sowie Falzziegel im Farbenspektrum Rot-Braun-Schwarz zulässig.
- 7.4 Die Gesamtlänge aller Gauben, Dachaufbauten und Nebengiebel darf maximal die Hälfte der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.
- 7.5 Dacheinschnitte sind im straßenseitigen Grundstücksbereich unzulässig. Bei traufständigen Gebäuden im straßenseitigen Grundstücksbereich sind Dacheinschnitte auf den straßenabgewandten Dachflächen ausnahmsweise zulässig.

### **8. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

### **9. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

## C. HINWEISE

### **Natürliches Radonpotenzial**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Bei Neubauten wird zum Schutz vor eindringendem Radon empfohlen, 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.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB: Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

### **Denkmalschutz**

Das Anwesen Schenkelstraße 5 östlich des Plangebiets sowie der barocke Schlussstein am Gebäude Schenkelstraße 14 innerhalb des Plangebiets unterliegen dem Denkmalschutz. Aus dem Status als Kulturdenkmal ergeben sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen auch für die angrenzenden Bebauungen.

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.

Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

### **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und

Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Mauereidechsen oder Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer "ökologischen Baubegleitung" betreut werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Bei der Errichtung von Gebäuden und Herstellung versiegelter Flächen sind die Regelungen § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.

Den Bauherrn wird empfohlen, die Entwässerungsplanung frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliche Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises durchzuführen.