

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“

In der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) allgemein zulässig.

Ausnahmsweise sind auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl

- für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie
- für Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände – auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind -,

um bis zu 50 % überschritten werden.

In der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ ist eine weitergehende Überschreitung für Flächen von Spielplätzen und Spielgeräte sowie sonstige Flächen für das freie Kinderspiel zulässig, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind oder mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind.

- 2.2 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene der beiden Erschließungsstraßen ausschlaggebend. Die maximal zulässige Traufhöhe darf auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.3 Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze, und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene der beiden Erschließungsstraßen ausschlaggebend.
- 2.4 Die festgesetzten First- und Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet können bei freistehenden Einzelhäusern unterschritten werden. Bei Doppelhäusern können die festgesetzte First- und Traufhöhe ausnahmsweise unterschritten werden, wenn beide Doppelhaushälften gemeinsam errichtet werden oder eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus gewahrt ist.
- 2.5 Für freistehende Einzelhäuser kann ausnahmsweise auch nur ein Vollgeschoss zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig, wenn durch eine bereits erfolgte Bebauung oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf den seitlich angrenzenden Baugrundstücken keine einzelne Doppelhaushälfte verbleibt oder entstehen kann.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Garagen sind zusätzlich mit der Zufahrtsseite mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurück zu stellen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

- 6.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 6.2 Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im gesamten Geltungsbereich ausschließlich neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem und nur nach unten abstrahlenden Lampengehäuse verwendet werden.
- 6.3 Auf den privaten Baugrundstücken sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Rückhalteflächen in Anspruch genommen werden müssen – im Abstand von 10 m untereinander mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu bepflanzen. Darüber hinaus sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Verkehrsflächen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 10.1 Für Doppelhäuser sind Satteldächer mit 35° Neigung zulässig.
- 10.2 Für frei stehende Einzelhäuser sind Sattel- und Walmdächer mit 30° - 40° Neigung zulässig.
- 10.2 Ausnahmsweise sind für Doppelhäuser auch die für Einzelhäuser zulässigen

Dachformen zulässig, wenn beide Doppelhaushälften gemeinsam errichtet werden oder eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus gewahrt ist.

- 10.3 Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind im Allgemeinen Wohngebiet ergänzend auch Sattel- und Walmdächer mit geringerer Dachneigungen, Flachdächer und Pultdächer bis 20° Neigung zulässig.
- 10.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig, wenn sie 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.
- 10.5 Technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen.

Soweit diese Einrichtungen nicht in Gebäude oder Garagen integriert sind, müssen sie einen Mindestabstand von 2 m zu Nachbargrenzen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

11. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von mit Geotextil oder Vegetationsblockern unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen (sog. „Schottergärten“) - außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 1 m Breite - unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

12. Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Ergänzend dürfen zwischen den einzelnen Gebäuden eines Doppelhauses Sichtblenden aus Holz oder Mauerwerk mit einer Höhe von max. 2,40 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,00 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden.

13. Zahl der notwendigen Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

C. HINWEISE

Nachbarrecht

Bei Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände zu beachten.

Immissionsschutz

Soweit technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen errichtet werden, sind an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete unter Beachtung eines Zuschlag von 6 dB(A) für die Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) sowie einer möglichen Vorbelastung durch andere Anlagen einzuhalten. Im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren) kann ein Nachweis der Einhaltung dieser Vorgaben verlangt werden.

Niederschlagswasserversickerung

Die auf den Dachflächen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert werden. Die Verbandsgemeindewerke beabsichtigen keine Herstellung eines Regenwasserkanales.

Private Versickerungsflächen sollen einen Mindestabstand von 6 m zu benachbarten Kellern aufweisen, sofern diese nicht wasserdicht ausgebildet sind.

Grundwasserstände/Kellerausbildung

Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Baumaßnahmen im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebiet Frankenthal. Zum Schutz des Trinkwasserschutzgebiets sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht wassergefährdend sein. Für Geländeauffüllmaterial usw. dürfen die Z0-Werte der LAGA nicht überschritten werden.
2. Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen.
3. Bei der Ausführung der Arbeiten im Wasserschutzgebiet ist das Personal auf die besondere Sorgfaltspflicht im Umgang mit Baumaschinen, Kraftstoffen usw. hinzuweisen. Das Betanken der Baumaschinen ist außerhalb des Wasserschutzgebietes vorzunehmen.

4. Als Sofortmaßnahme bei Unfällen sind geeignete Ölbindemittel vorzuhalten

Geothermie

Für die Nutzung erneuerbarer Energien (Geothermie) ergibt sich aus der Lage im Wasserschutzgebiet eine Tiefenbegrenzung der Bohrungen auf 85 m. Vor Durchführung der Bohrung ist hierfür bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis - Untere Wasserbehörde - rechtzeitig die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. 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.

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

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 mindestens vier Wochen vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

Natürliches Radonpotenzial / Radonschutz

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet in einem Bereich in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (40 bis 100 Bq/m³).

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Alternativ können auch vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen das Eindringen von Radon in die Gebäude getroffen werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18195

(Anmerkung: Der Begriff „Radondichtigkeit“ ist in Deutschland folgendermaßen definiert: Ein Material gilt als radondicht, wenn seine Dicke größer oder gleich 3 Relaxationslängen von Radon ist. In der Praxis bedeutet dies, dass dieses Material ca. 95 % des Radons zurückhält und nur ca. 5 % des Radons hindurch diffundieren kann. Die Radondichtigkeit muss vom Hersteller des Materials durch ein Zertifikat nachgewiesen werden.)

- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung)
- Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswandungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien
- Gegebenenfalls Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.
- Gegebenenfalls eine Bodendrainage zur Erzeugung eines Unterdrucks unter dem Gebäude und Ableitung von Bodengas in eine Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschrüzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen
- im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke (z.B.: Leitungen, Schächte)

Von Seiten des Radonschutzes ist generell besonderes Augenmerk auf die gasdichte Ausführung der Durchführungen von Versorgungsleitungen u.ä. in der Bodenplatte und in anderen erdberührten Bauteilen zu legen.

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 Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

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

Pflanzenliste

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

sowie Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Sträucher:

Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>