

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Dörfliches Wohngebiet

1.1.1 Im dörflichen Wohngebiet (MDW) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Im dörflichen Wohngebiet (MDW) sind unzulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Mischgebiet (MI)

1.2.1 Im Mischgebiet 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.

1.2.2 Im Mischgebiet MI 2.1 sind unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2.3 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 2.1 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

- gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände

auf bis zu GRZ 0,8 überschritten werden.

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. 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

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 6.1 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.
- 6.2 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.
- 6.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden im straßenseitigen Grundstücksbereich sind ausschließlich Biberschwanzziegel sowie Falzziegel im Farbenspektrum Rot-Braun-Schwarz zulässig.
- 6.4 Die Gesamtlänge aller Gauben, Dachaufbauten und Nebengiebel darf maximal die Hälfte der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.
- 6.5 Dacheinschnitte sind im straßenseitigen Grundstücksbereich unzulässig. Bei traufständigen Gebäuden im straßenseitigen Grundstücksbereich sind Dacheinschnitte auf den straßenabgewandten Dachflächen ausnahmsweise zulässig.

7. 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.

8. 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

Baudenkmäler

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.

Bodendenkmäler

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang keine archäologische Fundstelle und kein Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt, so dass das Vorkommen archäologischer Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten mindestens 4 Wochen im Voraus mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie (GDKE) in Schriftform abzustimmen.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fund-stelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die zuvor genannten Punkte entbindet Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
- Diese Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

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.

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.

Bauwasserhaltung

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.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

Wassergefahr durch Grundwasser, Hochwasser und Starkregenereignisse

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird daher empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Bei extremen Regenereignissen (Starkregen) oder extremen Hochwasserereignissen (z.B. durch Versagen der Hochwasserschutzanlagen an Rhein oder durch Druckwasser) kann es auch im Plangebiet zu Überflutungen kommen. Den Bauherrn wird daher eine hochwasser- und starkregenangepasste Bauweise empfohlen.

Pferdehaltung

Bei der Lagerung und dem Umgang mit Pferdemist sind die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Weiterhin ist der Leitfaden für Freizeitreiter des Rhein-Pfalz-Kreises zu beachten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und im Umfeld des Plangebiet befinden sich mehrere landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe. Auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sind daher betriebsbedingte Immissionen im Plangebiet nicht vollständig auszuschließen.