

Ortsgemeinde Beindersheim

Bebauungsplan „Feuerwehr“

Textliche Festsetzungen

Präambel

Die Bebauungspläne „Hausgärten an der Heßheimer Straße“ mit Bekanntmachung vom 23.02.1996 sowie „Schlittweg Süd III, 3. Änderung“ mit Bekanntmachung vom 08.12.2000 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Feuerwehr“ teilweise überlagert und in diesem Bereich in ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch den jüngeren Bebauungsplan „Feuerwehr“ vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Zulässig sind Einrichtungen der Feuerwehr mit ihren zugehörigen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen.

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

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

2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der Hinterkante Gehweg der Heßheimer Straße, gemessen am höchsten Punkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten, Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) auf maximal 10 % der Dachfläche überschritten werden.

2.3 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden.

2.4 Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge mit einem Abflussbeiwert < 0,4 zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO mit dem Unterschied, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die südliche Grundstücksgrenze angebaut werden darf.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der südlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingärten festgesetzt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Tag im Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

5.2 Soweit nicht Belange der Feuerwehr entgegenstehen, sind für Außenbeleuchtungen nur warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden, die so anzubringen oder zu gestalten sind, dass sie ausschließlich nach unten abstrahlen.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens je ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

B. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Für eine gezielte Versickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen

Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen im Bereich bis zu 40 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der A 61 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Bis zu einer Entfernung von 100 Metern zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 61 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Sofern Leitungen innerhalb der klassifizierten Straßen oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (= innerhalb eines Bereiches von 100 m zur Bundesautobahn) verlegt werden sollen, ist vor Beginn der Arbeiten eine vertragliche Regelung bzw. anbaurechtliche Genehmigung notwendig. Hierzu sind der obersten Landesstraßenbaubehörde rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

Natürliches Radonpotenzial

In 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 erdbeberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

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

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

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-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden

muss, bedürfen gemäß § 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.

Denkmalschutz

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.

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. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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

Beindersheim, den

.....
Ortsbürgermeister