

Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Einfacher Bebauungsplan „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 24. Änderung - Berliner Straße 3“

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Teilbebauungsplans III Nördlich der Industriestraße“ in der am 17.07.1998 nachträglich ausgefertigten und bekanntgemachten Fassung, wird durch den einfachen Bebauungsplan „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 24. Änderung – Berliner Straße 3“ in dessen Geltungsbereich vollständig ersetzt. Der einfache Bebauungsplan „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 24. Änderung – Berliner Straße 3“ gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht – mit Ausnahme der Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung – abschließend wieder. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 34 BauGB.

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Absatz 1 BauGB)

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

- 1.1 Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 50% überschritten werden. Eine weitergehende Überschreitung der GRZ auf maximal 0,8 durch Stellplätze ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster mit einem Mindestanteil der offenen Fugen- oder Rasenflächen von 30% hergestellt werden.
- 1.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der Hinterkante Gehweg der Berliner Straße in der Mitte der Plangebietsgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

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

- 2.1 Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 2.2 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht

wird.

- 2.3 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
- 2.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Es sind ausschließlich nach unten abstrahlenden Lampen zu verwenden.
- 2.5 Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.
- 2.6 Die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1 An nach Süden und Osten orientierten Fassaden sind öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn diesen verschaltete Balkone (z. B. Ganzglaskonstruktionen, Brüstung massiv und darüber Glaskonstruktion, etc.), Loggien, vorgehängte geschlossene (Glas-)Fassaden oder vergleichbare Konstruktionen vorgelagert sind.

Die Schallschutzverkleidung ist an deren seitlichen Wänden so weit Richtung Gebäudefassade zu führen, dass zwischen der Schallschutzverkleidung und der Gebäudefassade maximal eine Spaltbreite von 50 cm offen bleibt. Die Schallschutzverkleidung ist mit einem festen Dach (Massivbauweise oder Glaskonstruktion) zu versehen.

Verschiebbare Konstruktionen etc. dürfen nur zu Reinigungszwecken verschoben werden und sind mit einem Schließmechanismus zu sichern.

- 3.2 Ausnahmsweise können an nach Süden und Osten orientierten Fassaden öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass auch bei geöffnetem Fenster die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.
- 3.3 Die Außenfassaden von schutzbedürftigen Räumen sind auf Grundlage eines

Gemeinde Bobenheim-Roxheim, textliche Festsetzungen zum einfachen Bebauungsplan „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 24. Änderung - Berliner Straße 3“ Stand: 11.02.2018

maßgeblichen Außenlärmpegels von 70 dB(A) gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV der DIN 4109-1, 2018 herzustellen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind dabei unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und ähnliches

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2: 2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN4109-2: 2018-01) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass – z.B. aufgrund der Berücksichtigung der detaillierten Gebäudeplanung - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109: 2018 reduziert werden.

- 3.4 In schutzbedürftigen Räumen sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.

Gemeinde Bobenheim-Roxheim, textliche Festsetzungen zum einfachen Bebauungsplan „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 24. Änderung - Berliner Straße 3“ Stand: 11.02.2018

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

- 4.1 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Abstand von maximal 1 m mit heimischen und standortgerechten Sträuchern der Qualität 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm zu bepflanzen.
- 4.2 Alle Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Dach-Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich mit einer Dachbegrünung vereinbar. Auf den Einsatz von Insektiziden ist zu verzichten.
- Bei Carports, Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

5. Dachform

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 15° Neigung jeweils Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zusätzlich geneigte Dachformen bis 30° Neigung zulässig.

Dachflächen sind gemäß Festsetzung 4.2 mindestens extensiv zu begrünen.

6. Zahl notwendiger Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

C. HINWEISE

Einfacher Bebauungsplan

Bei dem Bebauungsplan „Tbpl III Nördlich der Industriestraße, 24. Änderung – Berliner Straße 3“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich gemäß § 34 BauGB.

Immissionsschutz

Soweit im Planungsgebiet gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden, sind

angesichts der angrenzend festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebiete die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm zu beachten. Gegebenenfalls kann im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte an der Nachbarbebauung verlangt werden.

Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch Hochwasserschutzanlagen geschützten Bereich. Beim Versagen oder Überspülen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein oder bei einem extremen Hochwasserereignis sind Hochwasserstände von über 4 m möglich. Es wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Keller

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Dies gilt insbesondere für Keller mit einem geringeren Abstand als 6 m zur nächstgelegenen Versickerungsfläche.

Zur Minderung des Schadensrisikos bei Hochwasserereignissen bzw. bei Druckwasseranfall wird empfohlen, dass technische Anlagen generell nicht im Keller untergebracht werden sollen.

Bodenschutz

Aufgrund der bekannten Vornutzung der Flächen als Tankstelle können schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sollten bei den Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt, und die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu verständigen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht gänzlich ausgeschlossen. 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.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die

*Gemeinde Bobenheim-Roxheim, textliche Festsetzungen zum einfachen Bebauungsplan
 „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 24. Änderung - Berliner Straße 3“ Stand: 11.02.2018*

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 mindestens 4 Wochen vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

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 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.

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

Bezugsquellen zitierter Richtlinien

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird mitsamt dem Bebauungsplan im Rathaus der Gemeinde Bobenheim-Roxheim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.