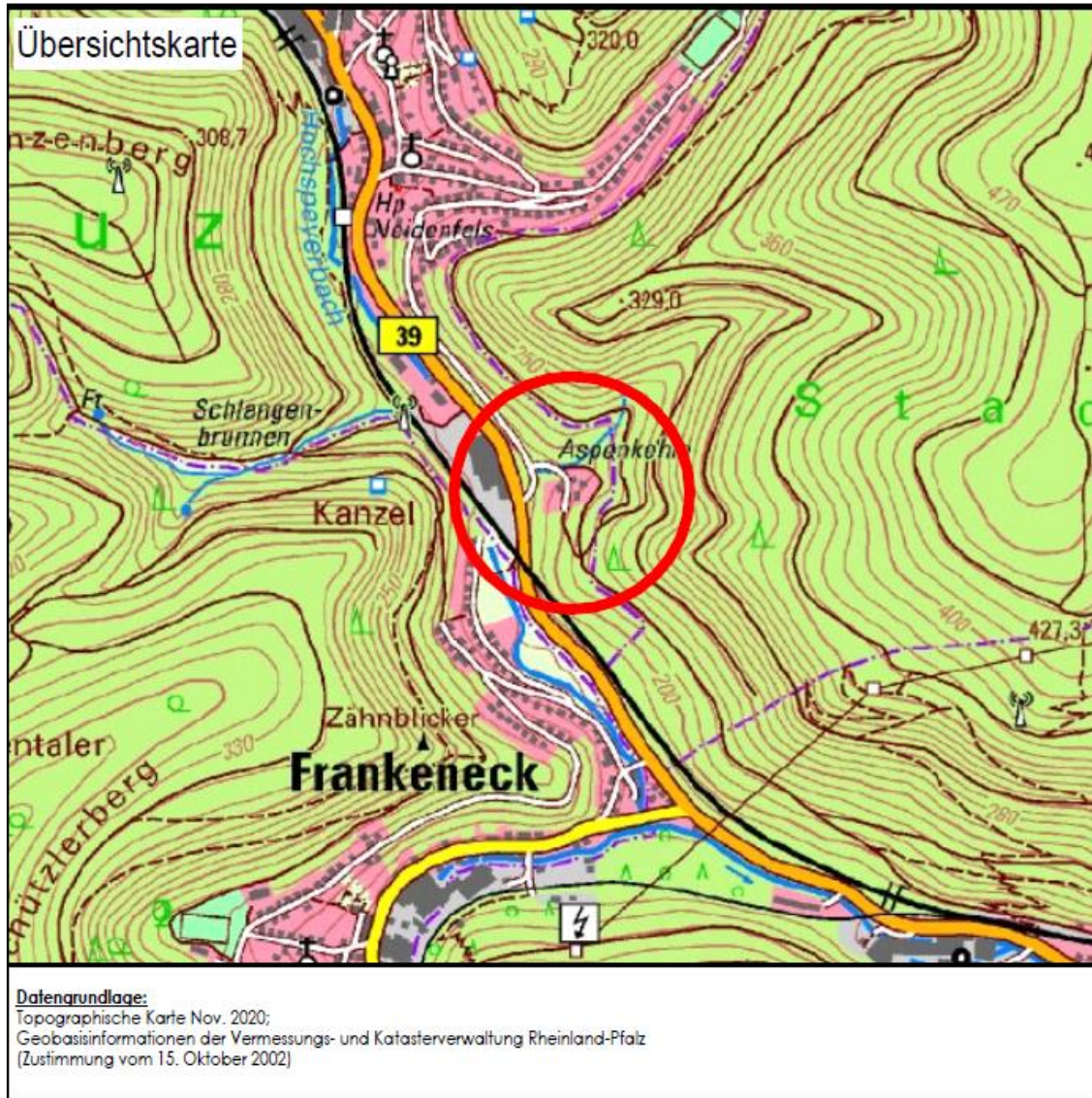


# Ortsgemeinde Neidenfels

## Bebauungsplan

### „Aspenkehle 1. Änderung“



(Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB)

**Textliche Festsetzungen**

Stand: 17.06.2022

*Satzungsexemplar*

*gem. § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H.W. Schlunz

**SSK**  
STADTPLANUNG  
SCHLUNZ  
KAISERSLAUTERN

## A. Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnatur-schutz-gesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-5 vom August 2020
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)

- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen**  
Ausgabe August 1987
- **Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

### **Anmerkung:**

#### **Textfestsetzungen**

Im Rahmen der 1. Änderung werden die textlichen Festsetzungen, soweit diese für den Geltungsbereich der 1. Änderung von Relevanz sind, aus dem bestehenden Bebauungsplan „Aspenkehle“ übernommen.

Die Festsetzungen für Teilflächen des bisherigen Bebauungsplans, soweit sie nicht im Geltungsbereich der 1. Änderungen einbezogen sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit

#### **Zeichnerische Festsetzungen**

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde mit zugehöriger Legende beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aspenkehle, 1. Änderung“.

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**

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

##### **1.1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)**

Das Bebauungsplangebiet wird im gesamten Geltungsbereich gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

**1.1.1** Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe). Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), sind, ausgenommen Praxen und Therapieräume, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

**1.1.2** Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 50 von Hundert beschränkt

## 2.2.2 Trauf- und Firsthöhen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden im Plangebiet für die mit N 1 gekennzeichneten Bereiche maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich werden die Trauf- und Firsthöhen differenziert, bergseits und talseits festgesetzt. Demnach sind Traufhöhen bergseits bis maximal 6,5 m und talseits bis max. 8,0 m zulässig. Firsthöhen sind bergseits bis max. 12,0 m und talseits bis maximal 14,0 m zulässig.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante des angrenzenden fertigen Geländes, gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.

## 2.3 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Die die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschoss** wird gemäß § 16 BauNVO im Geltungsbereich mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO); Stellung der Gebäude Hauptfirstrichtung)

Im Wohngebiet (WA) ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzelhäusern.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig sind.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße sowie die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

### 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. 12 BauNVO)

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der der dafür festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren und auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig. Hangintegrierte Garagen sind zulässig, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen und eine Überdeckung eine dauerhafte Begrünung ermöglicht.

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,5 m einhalten.

Bei paralleler Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen zu den an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche ist zur Begrenzungslinie der Verkehrsflächen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen und herzustellen.

## **7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig; im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind sie jedoch nicht zulässig.

Gemäß § 14 Abs 1 Satz 3 wird die Anzahl der untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen nach Absatz 1 auf maximal 1 Nebenanlage beschränkt; die Größe der baulichen Anlagen richtet sich nach dem jeweiligen Landesrecht.

## **8. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

## **9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Die vorhandenen Verkehrsflächen werden als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (VB) festgesetzt.

## **10. Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau von Erschließungsanlagen erforderlich sind, müssen vom angrenzenden Grundstücksbesitzer (und seinem Rechtsnachfolger) auf seinem Grundstück geduldet werden.

## **11. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **11.1 Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Die Öffentliche Grünfläche ist in ihrer derzeitigen Vegetationsausprägung als überwiegend der Sukzession überlassener Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten und zu pflegen. Pflegearbeiten und Fällungen zum Zwecke der Verkehrssicherheit und zum Schutz der angrenzenden, bebauten Areale sind statthaft. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ist zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ist naturnah unter Verwendung gebietsheimischer und standortgerechter Baum- und Straucharten gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10 % der Gesamtfläche des Kinderspielplatzes ist mit Einzelsträuchern, Strauchgruppen oder -reihen zu begrünen. Durchgehende Hecken und reihenförmige Pflanzungen aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend. Die übrigen nicht durch Spielelemente oder ähnliches beanspruchten Flächen sind mit einer krautreichen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

### **11.2 Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Die vorhandenen Grünstrukturen auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind zu erhalten. Pflegearbeiten und Fällungen zum Zwecke der Verkehrssicherheit und zum Schutz der angrenzenden, bebauten Areale sind statthaft.

### **11.3 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §88 Abs.6 LBauO)**

1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücks-freiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren dieser Arten ist statthaft.
2. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen oder Zufahrten sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
3. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie z.B. Folie, Vlies, sind nur zur Anlage von ständig mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter o.ä. Materialschüttungen bedeckte Flächen (Schottergärten), in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig.
4. Erschließungsflächen u. ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen,) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.
5. Auf dem Baugrundstück ist pro 150m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von kleinkronigen Kultivaren ist statthaft.

### **11.3 Reduzierung des Oberflächenabflusses (§9 Abs.4 BauGB i. V. m. §88 Abs.6 LBauO).**

Erschließungsflächen u. ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

#### **11.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Alle Pflanzungen sind spätestens im 1. Jahr nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Inhalte der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) sind bei allen Pflanzungen zu beachten.

#### **11.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

Bestehenden Bäume und Grünstrukturen sind auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind möglichst zu erhalten und dauerhaft zupflegen. Die Inhalte der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) sind bei allen Pflanzungen zu beachten.

### **12. Massnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

#### **12.1 Abwasservermeidung**

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist zu vermeiden. Das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder zurückgehalten werden kann.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

#### **12.2 Regenwasserrückhaltung**

##### **Dezentrale Rückhaltung**

Als dezentrales Regenrückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bereitzustellen.

Das Volumen kann durch Rasen-/Erdbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Ab- und Überläufe der privaten Regenwassersysteme sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist auch im Bauzustand (noch keine Rückhaltemaßnahmen vorhanden) zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden/Wälle) zu treffen.

### 13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

#### Festsetzung zum passiven Schallschutz

„Zum Schutz von Außenanlagen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

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

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum ausgesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es könnten Ausnahmen von den betroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind“

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 52 und 88 LBauO i.V. m.§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Dachformen**

In dem mit N 1 gekennzeichneten Bereich sind nur geneigte Dächer (Satteldächer) zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Terrassenüberdachungen sowie untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser).

### **1.2 Dachneigungen**

Die Dachneigung wird in den mit N 1 gekennzeichneten Bereichen mit 35° - 45° festgesetzt.

### **1.3 Dachgestaltung**

Dachgauben dürfen einzeln oder in ihrer Summe eine Länge von  $\frac{1}{2}$  der zulässigen Traufhöhe nicht überschreiten, sie müssen, gemessen in der Horizontalen, einen Abstand von mind. 0,5 m zur Vorderkante der zugehörigen Außenwand haben.

Die Oberkante der Dachgauben oder des Nebengiebels muss. In der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,5 m zum Hauptfirst des Daches einhalten.

Der seitliche Abstand der Dachaufbauten muss von den Giebelseiten (Ortgang) des Gebäudes mind. 1,25 m betragen.

Dacheinschnitte dürfen einzeln oder in ihrer Summe eine Länge von  $\frac{1}{2}$  der zulässigen Traufhöhe nicht überschreiten; sie müssen, gemessen in der Horizontalen, einen Abstand von mind. 0,5 m zur Vorderkante der zugehörigen Außenwand haben. Die Oberkante des Dacheinschnittes muss, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,5 m zum Hauptfirst des Daches einhalten.

Der seitliche Abstand der Dacheinschnitte muss von den Giebelseiten (Ortgang) des Gebäudes mind. 1,25 m betragen.

### **1.4 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat in gebrannten Tonziegeln oder in Betondachsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun zu erfolgen. Für untergeordnete Dachaufbauten oder bei besonderen städtebaulich wirksamen Gebäuden sind als begründete Ausnahme auch andere Materialien und Farben zulässig.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

## **2. Fassadengestaltung**

Verkleidungen der Außenwandflächen eines Gebäudes mit glasierten oder glänzenden Materialien sind nicht zulässig. Metallisch glänzende Fenster, Türen und Tore sind generell unzulässig. Für die Fassadengestaltung sind natürliche und natürlich wirkende Materialien zulässig

### **3. Einfriedungen**

Für Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind im vorderen straßenseitigen Bereich sind folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination zulässig:

- a) Lebende Hecken
- b) Holzzäune mit vertikaler Gliederung
- c) Mauern aus Naturstein bzw. verputzten Beton oder verputztem Mauerwerk bis 1,10 m Höhe bzw. bis 2,0 m in begründeten Ausnahmefällen
- d) Mauerpfeiler von nicht mehr als 0,6 m Breite und bis zu 2,0 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,0 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen allgemein zulässig.

Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand dürfen diese Baugrenzen bis max. 2,5 m überschreiten.

### **4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind sichtgeschützt zu gestalten.

Bei Geländeänderungen in Form von Grundstücksterrassierung und Grundstücksmodellierungen sind Auffüllungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

### **5. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege**

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster, Drainpflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

## **C. Hinweise (nicht Bestandteil der Satzung)**

- 1.1 Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.
- 1.2 Oberboden (Mutterboden) ist getrennt abzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
- 1.3 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18915, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", sowie die DIN 19731 wird ausdrücklich hingewiesen.

- 1.4 Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
- 1.5 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 1.6 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 1.7 Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

### 1.10. 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-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

### 1.11. Grundwasser

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.

1.12 Eigentümer und Nutzungsberechtigte des Grundstückes haben die im Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) festgelegten Grenzabstände für Anpflanzungen und Einfriedungen einzuhalten.

## **B 2 Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern**

2.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.

2.2 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 Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.3 Absatz 2.1 und 2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. 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.

2.5 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

## **B 3 Hinweise zu Abfallbeseitigung**

3.1 Die bei Maßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.

Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG bindend. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen (LAGA-TR) in der derzeit gültigen Fassung, LAGA Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

#### **B 4 Hinweise zur Entwässerung**

- 4.1 Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
- 4.2 Den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Bundesstraße dürfen kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden.
- 4.3 Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
- 4.4 In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
- 4.5 Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen, deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.
- 4.6 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Lambrecht abzustimmen.

#### **B 5 Hinweise zum Immissionsschutz**

Der Straßenbaulastträger der B 39 hat bei künftigen Planungen an der B 39 nur insoweit Lärm-schutzmaßnahmen zu betreiben, als diese über das hinausgehen, was bereits im Zuge der Bau-leitplanung hätte geregelt werden müssen. Insofern sind Ansprüche gegenüber dem Straßenbau-lastträger für den Planbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

#### **B 6 Hinweise zu Anpflanzungen**

- 6.1 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und ei-ner sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und auf die DIN 18915, Blatt 2, „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrück-lich hingewiesen.
- 6.2 Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswid-rigkeit nach § 213 BauGB geahndet.

- 6.3 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.
- 6.4 Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen von Gehölzen hat, soweit nicht zwingende Gründe dagegensprechen, nach den FLL- Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2010 bzw. deren Fortschreibung zu erfolgen.
- 6.5 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 6.6 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

## **B 7 Hinweise der DB AG**

- 7.1 Die Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs dürfen nicht gefährdet oder gestört werden.
- 7.2 Auf mögliche Immissionen aus dem Bahnverkehr wird hingewiesen; es sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
- 7.3 Auf die Haftungspflicht des Bauherrn wird verwiesen.
- 7.4 Ausschluss von widerrechtlichem Betreten der Bahnanlagen sowie der Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen.
- 7.5 Hinweis auf mögliche Kosten, die durch die Realisierung der geplanten Maßnahmen entstehen, diese sind von den Bauherren / Antragstellern zu tragen.
- 7.6 Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG zur Stellungnahme vorzulegen.

## **B 8 Hinweise zum Artenschutz**

- 8.1 Der Verbotstatbestand der Tötung von Individuen aus der Gruppe der Vögel kann mit Beachtung des § 39 BNatSchG vermieden werden. Gehölzrodungen dürfen nur in der von § 39 BNatSchG festgelegten Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar erfolgen.

**Anhang Pflanzliste**

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

<b>Artenauswahl der Strauchpflanzungen</b>	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Aufgestellt:  
09.05.2022

Überarbeitet:  
17.06.2022

Dipl.-Ing. H. W. Schlunz  
(Stadtplaner)