

# BEBAUUNGSPLAN

## "AUF DEM HÜBEL, ERWEITERUNGSPLAN I"

### DER GEMEINDE BISSERSHEIM

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

##### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

###### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

###### Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grundstücksgröße
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
6. Verkehrsflächen
7. Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen
8. Nebenanlagen, Garagen und Carports
9. Regelung der Oberflächenwasserversickerung, Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen
10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
11. Schutz von Boden
12. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

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

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO):

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

6. Anlagen für Verwaltung,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

## 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Firsthöhe:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 9,50 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

## 3. **Grundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Einzelhausgrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 3.2 Doppelhausgrundstücke dürfen (pro Doppelhaushälfte) eine Mindestgröße von 250 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

## 4. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.3 Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im gesamten Gebiet unzulässig.

**5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5.2 Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

6.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

**7. Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m der Höhenlage der Verkehrsflächen anzugleichen. Tiefergelegene Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m bis auf die Straßenhöhe anzuböschern sowie höhergelegene Baugrundstücke abzuböschern.

**8. Nebenanlagen, Garagen und Carports**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

8.1 Vor Garagen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen. Im Bereich dieser Fläche sind Carports zulässig.

**9. Regelung der Oberflächenwasserversickerung, Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

9.1 Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Rasensteine, Rasengitterplatten, Schotterrassen, Dränpflaster) erstellt werden dürfen.

**10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

10.1 Auf den im Plan dargestellten privaten Flächen ist als Ortsrandabschluss eine 2-reihige, stufige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Die übrige private Grünfläche ist gärtnerisch zu nutzen. Zusätzlich ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 Baum zu pflanzen und zu erhalten (siehe Artenliste im Anhang). Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

- 
- 10.2 Für Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.  
Mindestanforderung:  
für Einzelbäume: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)  
für Strauchgehölze: Qualität Str. 2xv o.B. 60-100 cm  
für Obsthochstämme: Stammumfang > 10 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)
- 11. Schutz von Boden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)
- 11.1 Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich, zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.
- 12. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 12.1 Die Ersatzmaßnahmen sind auf der Ökokontofläche der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land auf dem Flurstück 1523/2, Flur „Bei der alten Kieskaut“ südöstlich von Obrigheim bei Colgenstein-Heidesheim, entsprechend der Planung der Ökokontoflächen zu realisieren und zu pflegen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

### Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  2. Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen
  3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung
- 
1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
    - 1.1 Maximale Dachneigung  
Die maximal zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern beträgt 40 Grad.
  2. **Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
    - 2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen.  
Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
    - 2.2 Der Anteil gärtnerisch anzulegender und zu pflegender Flächen an den nicht überbauten Grundstücksflächen muss mindestens 80 % betragen. Hierbei sind mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen. Davon ausgenommen sind die Grundstückszufahrten. In untergeordnetem Umfang sind auf den privaten Grünflächen auch Terrassenbereiche und Nebenanlagen zulässig.
    - 2.3 Für die Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
    - 2.4 Befestigte Grundstücksflächen sind, sofern dies nicht anderen Vorschriften widerspricht (Grundwasserverschmutzung etc.), mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
  3. **Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
    - 3.1 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

### III. Empfehlungen und Hinweise

#### DIN-Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Grünstadt-Land, Industriestr. 11, 67269 Grünstadt während der üblichen Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf das Nachbarrecht Rheinland-Pfalz verwiesen.

Zu Wirtschaftswegen und zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind 50 cm Grenzabstand zur Einfriedung einzuhalten (siehe § 42 Nachbarrechtsgesetz).

In der Fundstellenkartierung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz sind im unmittelbaren Bereich des Plangebiets keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Daher sind folgende Punkte zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten/Erschließungsmaßnahmen hat der Planungsträger / Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, rechtzeitig (spätestens eine Woche vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBI 1978, Nr. 10, Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBI Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.
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.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke zu den Themenfeldern Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau, Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik, Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten zu beachten. Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich dennoch Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altstandorte), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigung (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Da es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Umfeld handelt, sind im Plangebiet im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehende Emissionen (z.B. Staub, Schlepperlärm etc.) nicht vollständig auszuschließen. Die zu erwartenden diesbezüglichen potenziellen Emissionen sind im vorliegenden Fall als orts- und lagertypisch zu bewerten. Durch die festgesetzte Eingrünung im Süden des Geltungsbereichs kann das potenzielle Konfliktpotenzial gegenüber den angrenzenden bewirtschafteten Weinbergsflächen weiter reduziert werden.

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Es wird empfohlen, die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen, von Gemeindeseite zu kontrollieren. Sollten die festgesetzten Pflanzungen nicht umgesetzt worden sein, ist der Gemeinde zu empfehlen, den Eigentümer gemäß §178 BauGB durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken ist pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 2 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu schaffen. Es wird empfohlen, einen Überlauf der Zisterne in den Regenwasserkanal herzustellen.

Starkregenereignisse können große Schäden zur Folge haben. Im Gegensatz zu großräumigen Hochwasserereignissen können lokale Starkregenereignisse sehr viel schneller zu örtlichen Überschwemmungen führen. Aufgrund des Klimawandels können solche Ereignisse zukünftig häufiger auftreten.

Das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten (MULEWF) hat hierzu einen Leitfaden „Starkregen – Was können wir tun?“ (Februar 2013) veröffentlicht.

Auf die Publikation der DWA / BWK: „Starkregen und urbane Sturzfluten: Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ (August 2013) wird ebenfalls verwiesen.

Gemäß der Radonprognosekarte [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes (40-100 kBq / m<sup>3</sup>) bzw. auch lokal hohes Radonpotenzial (>100 kBq / m<sup>3</sup>) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Es wird den Bauherren daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollten, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/m<sup>3</sup>) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15cm)
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen, sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt sowie folgender Seite zu entnehmen:

[http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/meta/erlaeuterungen.pdf](http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf).

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

**IV. Stellplatzsatzung**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Bissersheim  
Frankenthal, im März 2017/S293/TF 170309**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

[www.mbplan.de](http://www.mbplan.de)  
[info@mbplan.de](mailto:info@mbplan.de)

**Anhang: Pflanzliste (Empfehlungsliste, nicht abschließend)**

<u>Bäume I. Ordnung</u>		<u>Kulturobst (Hochstamm)</u>
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	<u>Apfelhochstamm</u>
Fraxinus excelsior	Esche	Berner Rosenapfel
Juglans regia	Walnussbaum	Bohnapfel
Quercus robur	Stieleiche	Engelberger
Quercus petraea	Traubeneiche	Joseph Musch
Tilia cordata	Winterlinde	Salemer Klosterapfel
<u>Bäume II. Ordnung</u>		Schwaigheimer Rambur
Acer campestre	Feld – Ahorn	Spätblühender Winterapfel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Teuringer Rambour
Carpinus betulus	Hainbuche	<u>Birnenhochstamm</u>
Malus silvestris	Holzapfel	Grüne Jagdbirne
Prunus avium	Vogelkirsche	Klapps Liebling
Prunus domestica	Pflaume	Schweizer Wasserbirne
Pyrus pyreaster	Holzbirne	Wildling von Einsiedeln
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	<u>Süßkirschen</u>
Sorbus domestica	Speierling	Dollenseppler
Sorbus torminalis	Elsbeere	Hedelfinger
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Ritterkirsche
<u>Sträucher</u>		<u>Sauerkirschen</u>
Acer campestre	Feld - Ahorn	Schattenmorelle
Carpinus betulus	Hainbuche	Schwäbische Weinweichsel
Corylus avellana	Hasel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa arvensis	Feldrose	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa verrucosa	Feld - Rose	
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Syringa vulgaris	Flieder	
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	
<u>Kletter- und Rankpflanzen</u>		
Clematis spec.	Waldrebe in Sorten	
Hedera helix	Efeu	
Lonicera spec.	Geisblatt in Sorten	
Parthenocissus tripuspidata	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	