

Ortsgemeinde Carlsberg

Bebauungsplan „Ortskern- 13. Änderung“

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortskern – 13. Änderung“ ersetzen in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortskern – 8. Änderung“ einschließlich dessen vorheriger Bebauungspläne vollständig.

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- 1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung
 - der höchstzulässigen Grundflächenzahl
 - der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl
 - der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.Die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone in der Planzeichnung.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 4 LBauO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.3 Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind bei der Ermittlung der GRZ als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zu bewerten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgelegt. Es sind nur

Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen einschließlich Nebengebäuden, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände, Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

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

Auf den privaten Grundstücksflächen ist das auf den versiegelten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Sickerschachanlage zu leiten. Das Fassungsvermögen ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Die Vorschaltung von Zisternen zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Bäume (außer Fichten) mit einem Stammumfang grösser als 20 cm, gemessen in 1m Höhe, innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Arten zu ersetzen.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Verkehrsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken ggfs. Böschungen (oder Stützmauern) und bei der Randeinfassung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

Stützmauern, Böschungen und Hinterbeton sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

9. Dächer

- 9.1 Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 16° und 46° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 8° und 23° zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich auch Flach- und Pultdächer mit geringeren Neigungen zulässig.
- 9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 9.3 Die Breite der einzelnen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

10. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

C. HINWEISE

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Direktion Landesarchäologie in Speyer anzuzeigen. Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Der Direktion Landesarchäologie ist 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 eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Rein vorsorglich 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.

Brauchwasseranlagen

Der Bau von Brauchwasseranlagen ist dem örtlichen Trinkwasserversorger zu melden, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.

Brauchwasseranlagen, die im Haushalt zusätzlich neben der Trinkwasserinstallation betrieben werden (z.B. Regenwassernutzung im Gebäude), sind gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

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.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiet Rothbachthal zugunsten der VG Hettenleidelheim (veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 38 vom 18.10.2004).

Bei der Konzeption der Versickerungsanlagen ist die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets, das Arbeitsblatt DWA-A 118 (Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen) sowie das Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ zu beachten. Bei der Dimensionierung und Ausgestaltung der Versickerungsanlagen ist auch eine mögliche Überlastung der Anlage bei Starkregenereignissen zu beachten.

Bodenschutz

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Natürliches Radonpotenzial

Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. Da es im Freien durch die Luft zu einer starken Verdünnung von Radon kommt, treten dort keine Belastungen auf. Innerhalb von Gebäuden können jedoch je nach geologischen Eigenschaften des Baugrunds und der Bauweise erhöhte Radonkonzentrationen entstehen.

Für das Land Rheinland-Pfalz wurde eine Radonprognosekarte erstellt, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des regional auftretenden Radonpotenzials liefert. Kleineräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der örtlichen geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamt für Geologie und Bergbau ist im Plangebiet mit einem niedrigen bis mäßigen Radonpotenzial ($> 40 \text{ kBq/m}^3$ -niedrigste Stufe von vier Belastungskategorien) zu rechnen.

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes ist nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau dennoch für den Fall einer guten Gaspermabilität des Bodens oder beim Vorliegen geologischer Störungen unter dem Plangebiet empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m^3 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

1. Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
2. Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
3. Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
4. Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
5. Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
6. Abgeschlossene Treppenhäuser

Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherren bei Stadt Landau eingeholt werden.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Flächenversiegelung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden.

Nachbarrecht

Bei Einfriedungen und Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

Carlsberg, den

.....
Ortsbürgermeister