

BEBAUUNGSPLAN

"AM HERRGOTTSACKER – ÄNDERUNGSPLAN III"

DER GEMEINDE DIRMSTEIN

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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
4. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
5. Verkehrsflächen
6. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenentwässerung, sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8. Schutz von Boden

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 sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

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

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

6. Schank- und Speisewirtschaften,
7. Anlagen für sportliche Zwecke,
8. Anlagen für Verwaltung,
9. Gartenbaubetriebe,
10. 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 |
| - max. Zahl der Vollgeschosse: | 1 |
| - maximal zulässige Firsthöhe: | 7,50 m |

Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 Hauptgebäude sind nur in traufständiger Bauweise zulässig.

4. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

6. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Vor Garagen ist eine zusätzliche Stellfläche von mindestens 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie zu schaffen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenentwässerung, sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.16 i.V.m. Nr.20 und Nr.25 BauGB)

- 7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 7.2 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.
- 7.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

8. Schutz von Boden

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 8.1 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. 2m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

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 Gesetz vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S.358).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Dachform
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer zulässig.
- 1.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt 10 - 45 Grad. Diese Festsetzung gilt für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie Carports nicht.

2. **Gestaltung unbebauter 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 und zu pflegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

3. **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Lagerplätze und Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

III. Empfehlungen und Hinweise

Die nachrichtlich eingezeichnete Abwasserleitung ist zu entfernen.

Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (Grenzabstände für Pflanzen) sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.

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.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung. Eine unbedenkliche Radonbelastung ist ggf. nach Fertigstellung der baulichen Anlagen über eine beweissichernde Radon-Kontrollmessung nachzuweisen.

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlasten bzw. Altablagerungen bekannt. Sollten sich Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen ergeben, so ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Dirmstein
Frankenthal, im März 2013/S269/TF 130315**

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
info@mbplan.de