

STADT FREINSHEIM

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

„ALTE BAUMSCHULE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MÄRZ 2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

2.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist bei der Berechnung der GRZ bzw. deren zulässiger Überschreitung die Fläche der privaten Verkehrsfläche als Teil des Baugrundstücks zu bewerten.

2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet durch

- Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO
- Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- festgesetzte private Verkehrsflächen
- Terrassen und überdachte Terrassen, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind,

bis maximal 0,65 überschritten werden.

2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Gehwegs an der Dackenheimmer Straße in der Mitte der gemeinsamen Flurstücksgrenze der Dackenheimmer Straße mit dem Flurstück 3261/17 und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie sich innerhalb der privaten Verkehrsfläche und der Fläche für Stellplätze und Garagen befinden.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der privaten Verkehrsfläche sowie der Fläche für Garagen und Stellplätze zulässig.

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

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ 5 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

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

7. Dachgestaltung

- 7.1 Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und sowie Mansarddächer mit einer Neigung von 15° – 50°.
- 7.2 Für Garagen, Nebengebäude, Gauben und untergeordnete Gebäudeteile sind ergänzend Flachdächer sowie sonstige geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 50° zulässig.
- 7.3 Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind ausschließlich im Farbspektrum rot bis rotbraun zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie Gauben mit Metalleindeckung.

C. HINWEISE

Stellplatzsatzung

Die Zahl der gemäß § 47 Abs. LBauO bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuellen Satzung der Stadt Freinsheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze.

Oberflächenwasser

Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG vorrangig ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Dem Vorhabenträger wird empfohlen, das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Insbesondere sind die ausführenden Baufirmen 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 soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorg-fältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

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

Natürliches Radonpotenzial

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m³ 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

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

Bodenschutz

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen), ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Aus Gründen des vorsorgenden Artenschutzes sind Rodungsarbeiten nur im

Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. / 29 Februar außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Landesnachbarrecht

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.