



Gemeinde Gerolsheim

Bebauungsplan “Herpfengasse Ost”

1. Änderung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen



Endfassung

werk-plan

ARCHITEKTEN

GEMEINDEPLANER

INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) – 36 20 4-0
FAX : (0631) – 36 20 444

DIPL.-ING. REINHARD ROLLITZ
DIPL.-ING. MICHAEL HEGER
INFO@WERK-PLAN.COM
WWW.WERK-PLAN.COM

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst den nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Mischgebietes MI 1. Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes wird es in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt.

WA (§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
sind unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Wandhöhe und die Firsthöhe.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird sie wie folgt festgesetzt:

- WH max 5,5 m
- FH max 9,5 m.

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die in der Planzeichnung höhenmäßig festgesetzte Oberkante der Verkehrsfläche, die der jeweiligen Baufläche zugeordnet ist. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Schnittkante der beiden Dachflächen.

2.2. Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um maximal 0,1 überschritten werden. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Größe von max. 30 m³ sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus- und Einfahrten der oberirdischen Garagen müssen zu der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 6,0 m einhalten.

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

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, bei Doppelhäusern maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

5. Flächen, die von Bebauung frei zuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz ist entlang der Landesstraße 520 die Bauverbotsszone von 10,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten.

6. Öffentliche und private Grünflächen, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen öffentlichen Grünflächen sind als dichte Gehölzpflanzung anzulegen. Sie sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind den Pflanzenlisten zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

6.2 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, landschaftsgärtnerisch oder als Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten. Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf maximal 10 % betragen.

Für das WA gilt:

Pro Grundstück sind bei Einzelhäusern mindestens zwei, bei Doppelhäusern mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm und je 20 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Strauch entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Bei allen Abgrabungsmaßnahmen ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwendung innerhalb des Plangebietes zuzuführen. Bis zum Zeitpunkt des Wiedereinbaus ist der Boden in Mieten bis maximal 2 m Schütthöhe zu lagern und durch geeignete Maßnahmen vor Vernässung zu schützen.

Für Aufschüttungen und Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

Das durch die Versiegelung durch Bebauung und Erschließung dem örtlichen Wasserkreislauf entzogene Regenwasser ist in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Das auf den bebauten und versiegelten Grundstücksflächen und versiegelten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in zentrale Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung (Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) einzuleiten. Durch die Verdunstung und Versickerung ist das Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen bzw. gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten.

6.4 Pflanzenlisten (Vorschlagslisten, nicht abschließend)

Unter Berücksichtigung der natur- und kulturräumtypischen Gegebenheiten sowie des Nachbarrechtsgesetzes stehen zur Artenauswahl insbesondere folgende Gehölze zu Verfügung:

Bäume erster Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)
Castanea sativa (Esskastanie)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Populus tremula (Espe)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Mespilus germanica (Mispel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Obstgehölze

Apfelsorten:

Bittenfelder
Danziger Kantapfel
Heimeldinger
Gewürzluiken
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette

Birnensorten:

Gute Luise
Katzenkopf
Schweizer Wasserbirne
Stuttgarter Geißhirtle

Kirschsorten:

Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Lambsheimer Kurzstiel
Schattenmorelle

Zwetschen:

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FFL) entsprechen.

Alle Bepflanzungen müssen gemäß DIN 18 916 und 18 917 fachgerecht ausgeführt werden. Die Pflanzflächen sind gemäß DIN 18 919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Falle des Abgangs von Bäumen und Sträuchern sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Pflanzmaßnahmen sollten spätestens bis Ende der nach der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des in der Planzeichnung mit der Signatur „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gekennzeichneten Bereichs sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an der Nordfassade bis zu einem Abstand von 20 m von der Straßenmittelachse der L 520 entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise‘ vom November 1989 sowie bei einem Abstand zwischen 20 und 30 m von der Straßenmittelachse der L 520 entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Beim Bau von Wohnungen sind für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume schallgedämpfte Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne dass der angestrebte Innenraumpegel überschritten wird. Die schallgedämpften Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform

Es sind Satteldächer, Walmdächer und aus Satteldächern zusammen gesetzte Dächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptbaukörper muss in WA mindestens 25° betragen.

Für die in den Abstandsflächen zulässigen Garagen und sonstigen Gebäude nach § 8 Abs. 9 LBauO sind geringere Dachneigungen zulässig.

Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel, Betondachsteine sowie Glas zulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, wenn eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L520 ausgeschlossen werden kann.

Dachüberstände

Dachüberstände sind am Ortgang bis zu 0,4 m und an der Traufe bis zu 0,6 m zulässig (senkrecht zur Außenkante Fassade gemessen). Größere Überstände sind zur Überdachung von Balkonen, Loggien, Eingängen und Fassadenrücksprüngen bis zu einer Breite von maximal einem Drittel der jeweiligen Wandlänge zulässig.

Dachflächenfenster/ Dachverglasung

Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche entweder auf einer einheitlichen Grundlinie angeordnet werden oder die gleiche Höhe aufweisen. Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.

Werden Dachflächenfenster und Dacheinschnitte in der gleichen Dachfläche verwendet, so darf ihre Breite zusammen höchstens 1/2 der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

Fassadengestaltung

Generell ist die Verkleidung der Fassade von Wohngebäuden mit reinem Kunststoff oder Keramik nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Vorgärten, Stellplätze und Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Zufahrten und KFZ-Stellplätze sind, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser besteht, mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Es ist gemäß der Pflanzenliste je 10 Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Müllbehälter sind nur mit Sichtschutz oder in Nebenanlagen zulässig.

Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (WA). Sie dürfen nicht als Arbeits- oder als Lagerfläche genutzt werden.

Einfriedungen

Zur Straßenverkehrsfläche hin sowie an den seitlichen Grenzen bis zur Vorderkante des Gebäudes dürfen die Grundstücke bis maximal 1,20 m Höhe eingefriedet werden. Ab der vorderen Gebäudekante dürfen die Grundstücke mit maximal 2,00 m hohen Einfriedungen und Hecken eingefriedet werden. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie in Hecken integriert werden.

III. Empfehlungen

1. BELAGSGESTALTUNG DER PRIVATEN FLÄCHEN

Die Oberflächenversiegelung auf privaten Grundstücken soll auf das erschließungstechnisch notwendige Maß beschränkt werden. Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sollen mit einem Pflasterbelag (z.B. Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasengitter, Pflaster mit breiten Grünfugen) oder mit einer wassergebundenen Decke gestaltet werden.

2. REGENWASSERVERSICKERUNG

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und zurückgehalten werden. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und einer Verwendung auf dem Grundstück (Brauchwasser, Gartenbewässerung) zuzuführen.

Die öffentlichen Fußwege und Parkplatzflächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

3. WASSERDICHTER KELLER

Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse und der Höhenentwicklung des Geländes wird empfohlen, wasserdichte Keller auszubauen.

4. RADONUNTERSUCHUNG DER BODENLUFT

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist, bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sind die Grundlage für die Entscheidung des Bauherren für bauliche Vorsorgemaßnahmen.

Die Empfehlungen des Bundesamtes für Strahlenschutz beispielsweise für das Bauen in/auf Baugrund der Kategorie „Radonvorsorgegebiet I“ umfasst folgende Maßnahmen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18195
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen

Generell wird empfohlen: Sollten in auf dieser Fläche erstellten Gebäude Kellerräume oder Räume mit erdberührenden Wänden dauerhaft durch Personen als Wohn- und Arbeitsbereiche genutzt werden, sollte auf eine ausreichende Lüftung, vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

IV. Hinweise

1. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Zur Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege sind folgende Punkte bei öffentlichen und privaten Bauvorhaben zu berücksichtigen, die auch vertraglich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen sind:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen, Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit das Landesamt die Rettungsabgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

2. GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZUNGEN

Die Grenzabstände für Pflanzungen sind nach §§ 42 und 44-46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhalten.

3. BENACHRICHTIGUNG DES AMTES FÜR ABFALLWIRTSCHAFT

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Sichtbarwerden von künstlichen Auffüllungen, Schlacken oder sonstigen Verunreinigungen im Untergrund im Rahmen der Bebauung unverzüglich das Amt für Abfallwirtschaft zu benachrichtigen ist.

4. SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

5. BAUGRUND

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

6. WERBEANLAGEN

Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz gilt die entlang der Landesstraße 520 festgesetzte Bauverbotszone von 10,0 m auch für Werbeanlagen. Innerhalb eines Abstandes von 40,0 m bedarf es zur Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität in Speyer.