

BEBAUUNGSPLAN

"WESTLICH DER HINTERGASSE"

DER GEMEINDE GEROLSHEIM

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
4. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
5. Verkehrsflächen
6. Freihaltung von Sichtdreiecken
7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
9. Schutz von Boden
10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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 |
| - maximal zulässige Firsthöhe: | 10,00 m |

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Mitte der Zufahrt entlang der Hintergasse.
Der Bezugspunkt ist im Plan dargestellt.

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Pro Gebäude / Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

6. Freihaltung von Sichtdreiecken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind jegliche baulichen Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, die das Sichtfeld oberhalb einer Höhe von 0,8 m einschränken.

7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports

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

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a+b BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

9. Schutz von Boden

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

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.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dürfen notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen an der Westfassade und der Nordfassade der Gebäude nicht angeordnet werden.

Ist eine solche Grundrissorientierung nicht gewünscht bzw. möglich, sind an dieser Gebäudeseite Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen). Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmt sich nach den Vorschriften in den Kapiteln 5.1 bis 5.5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989.

Für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume sind in den gekennzeichneten Bereichen unabhängig vom Nachweis nach DIN 4109 Nummer 5 mindestens schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Verwendung von

Lüftern mit geringem Eigengeräuschpegel) und Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II einzubauen, mit Verweis auf die Anforderung der DIN 4109, Nummer 5 und die Empfehlungen der VDI 2719, Tabelle 6.

Die erforderlichen Schalldämmmaße (DIN 4109) sind auch für alle anderen Außenbauteile einzuhalten (Wand, Fenster, Dächer, Decken sowie Zusatzeinrichtungen wie z.B. Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen etc.), siehe hierzu Beiblatt 1 zur DIN 4109, Nummer 12.

Je nach Bauweise und vorhandenen abschirmenden Baukörpern können mit einem Einzelnachweis die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen reduziert werden.

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 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. 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. **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

III. Empfehlungen und Hinweise

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird einem Stauraumkanal innerhalb der Verkehrsflächen zugeführt.

Der Kreisstraße 24 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die Detailplanungen zur verkehrlichen Erschließung und Anbindung an die K 24 sind mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen.

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

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 BNatSchG sind im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes zu beachten.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altablagerungen bekannt. Sollten sich jedoch Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt/Weinstraße zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

In der Fundstellenkartierung der Landesarchäologie sind im unmittelbaren Bereich der Maßnahme 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, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherr jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind Koordinationsgespräche mit den einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu führen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Plan), die ggfs. gesichert werden müssen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Um rechtzeitig vor dem Verkehrswegebau- und den Erschließungsmaßnahmen Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen zu können wird darum gebeten, den Bauträger anzuhalten, sich mit dem Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner: Herr Miltner) so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn, in Verbindung zu setzen. Des Weiteren wird um Übersendung der Ausbaupläne (PDF und DXF-Autocad Format) gebeten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, sind zu beachten.

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 befindet sich im Bereich des Bewilligungsfeldes für Erdwärme „Mittelhaardt Nord“.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotenzial nicht auszuschließen ist. Radonmessungen in der Bodenluft werden in Bezug auf ggf. notwendige bauliche Vorsorgemaßnahmen dringend empfohlen. Werden tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Dies ist ggf. nach Fertigstellung der baulichen Anlagen über eine beweissichernde Radon-Kontrollmessung nachzuweisen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Anlage: Lageplan Telekom



| | | | | | |
|---------------------------------|--|-----------------------|--|---------------|--|
| ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag | | ASB | | Sicht | |
| ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag | | 1 | | Lageplan | |
| TI.NL Südwest (Karsruhe) | | VSB 621H | | Maßstab 1:750 | |
| PTI Kaiserslautern | | Name A_Kittlaus-Bernd | | Blatt | |
| ONB Dirmstein | | Datum 25.05.2011 | | 1 | |

Bemerkung:

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Gerolsheim
Frankenthal, im September 2012/S260/TF 120905**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportsstättenplanung
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