

BEBAUUNGSPLAN

"IN DEN WEIHERWIESEN, ÄNDERUNGSPLAN III"

DER GEMEINDE GROSSKARLBACH

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grundstücksgröße
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
6. Verkehrsflächen
7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 sowie gemäß § 1 Abs. 6 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
- Firsthöhe / Gebäudehöhe:
Gebäude bzw. Firste dürfen an keiner Stelle über die gedachte Parallele zur Straßenbegrenzungslinie (Erschließungsstraßenfertighöhe) in einem senkrechten Abstand von 10,10 m hinausgehen.
(Bei den Bauantragsplänen ist diese Parallele darzustellen.)

3. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Einzelhausgrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 400 m² nicht unterschreiten.
- 3.2 Doppelhausgrundstücke dürfen (pro Doppelhaushälfte) eine Mindestgröße von 300 m² nicht unterschreiten.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.3 Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im gesamten Gebiet unzulässig.

5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 5.2 Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports

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

- 7.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2 Pro Grundstück ist maximal ein Gartenhaus bis zu einer Größe von maximal 20 m³ auch außerhalb der unter 7.1 genannten Flächen erlaubt.
- 7.3 Vor Garagen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00m Länge zu schaffen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB u. i.V.m. § 178 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Nicht überbaubare bzw. überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Anzustreben ist ein arten- und strukturreicher Hausgarten (Zier- und Nutzgarten) mit standortgerechten einheimischen Pflanzenarten unter Verzicht auf Mineraldünger und chemische Pflanzenschutzmittel.
- 8.2 Zur Sicherung des Oberbodens ist der abzutragende Oberboden entsprechend der einschlägigen Regelwerke zu sichern und schonend zu lagern (Mieten: maximal 2 m hoch und 4 m breit) bevor er einer Folgenutzung (möglichst vor Ort) zugeführt wird.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- 9.1 Pro 200 m² privater Gartenfläche ist mindestens ein Laubbaum, vorzugsweise Obstbäume, oder ersatzweise 5 Sträucher anzupflanzen.

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 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - generell nur geneigte Dächer zulässig.
Bei Pultdächern muss der First in Ost-West-Richtung verlaufen.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 40 Grad.
Nebenanlagen und Garagen mit geneigtem Dach dürfen eine flachere Dachneigung haben.

1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Ziegel und Dachsteine zulässig. Die Farbgebung hat in roten bis dunkelbraunen Tönen zu erfolgen. Glänzende oder stark reflektierende Materialien sind nicht erlaubt.

1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden.

Für Nachbarwände gelten diese Festsetzungen nicht.

1.2 Fassadengestaltung

Materialien

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement u. alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Fensterlose Wandflächen, Garagen, Brandwände und Hofmauern sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 lfm.

1.3 Farben

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und / oder Pastelltöne zulässig. Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, gestaltet werden.

2. **Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten 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. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
- 2.2 Notwendige Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Öko-/Sickerpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster/-schotter, Fahrspuren o.ä.).

3. **Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Bauliche Einfriedungen dürfen straßenseitig bis zur vorderen Baugrenze nicht höher als 1 m sein.
- 3.2 Mülltonnenabstellplätze sind durch dichte standorttypische Bepflanzung einzugrünen und vor Sonnenlicht sowie vor unmittelbarer Einsicht zu schützen.

III. Empfehlungen und Hinweise

Im Baugebiet ist mit drückendem Wasser zu rechnen. Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen für die Kellergeschosse zu berücksichtigen. Bei der Planung der Kellerfenster und sonstigen Öffnungen in Kelleraußenwänden und Böden ist außerdem mit kurzfristigem Rückstau wegen Hochwasser zu rechnen.

Im Baugebiet ist mit wechselnden Untergrundverhältnissen zu rechnen. Bauherren wird daher empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung nach den einschlägigen Regelwerken zu den Themenfeldern „Baugrund; Aufschluß durch Schürfe und Bohrungen sowie Entnahme von Proben“ vorzunehmen. Die Anforderungen an den Baugrund nach den einschlägigen Regelwerken zum Themenfeld „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ 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. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchung einzubeziehen.

Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser sollen Auffangvorrichtungen und Sammelbehälter vorgesehen werden. Es sollte als Brauchwasser genutzt oder nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf das Nachbarrecht Rheinland-Pfalz verwiesen. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu beachten.

Bei den Anpflanzungen ist auf die Einhaltung der im Nachbarschaftsrecht RLP vorgegebenen Grenzabstände zu achten.

Archäologische Denkmalpflege:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für spätere Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit dem Landesamt für Denkmalpflege 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 zutagekommende 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 entbindet den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

Die Anforderungen der Denkmalpflege bezüglich der Baudenkmäler sind außerdem einzuhalten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Bauarbeiten gegebenenfalls gesichert werden müssen. Bei Bauarbeiten sind die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Gemäß einer Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) bzw. der Radonprognosekarte [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq / m³) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Es wird den Bauherren daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollten, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/m³) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke \geq 15cm)
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen, sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen:

http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Großkarlbach
Frankenthal, im Juni 2016/S291/TF 160608**

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

Anhang: Pflanzliste**Standortgerechte Bäume und Sträucher**

Kursiv gedruckte und in Klammern gesetzte Gehölze (*Acer platanoides*) dürfen aufgrund ihrer Funktion als Zwischenwirt nicht in der Nähe der nachstehend bezeichneten Kulturen eingesetzt werden

R = Rübenanbau G = Getreideanbau O = Obstanlagen

Bäume 1. Ordnung Hochstämme, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

<i>(Acer platanoides)</i>	<i>Spitzahorn)</i>	O
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	

Bäume 2. Ordnung Heister, 2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

<i>(Acer campestre)</i>	<i>Feldahorn)</i>	O
Carpinus betulus	Hainbuche	
(Prunus avium)	Wildkirsche)	G
<i>(Pyrus pyraeaster)</i>	<i>Wildbirne)</i>	O
Sorbus torminalis	Elsbeere	

Bäume 3. Ordnung 2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

<i>(Malus silvestris)</i>	<i>Wildapfel)</i>	O
Salix caprea	Sal-Weide	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
(Rhamnus cathartica)	Echter Kreuzdorn)	G
(Prunus padus)	Trauben-Kirsche)	O

Sträucher 2 xv, Höhe 60 - 100 cm.

Berberis vulgaris	Berberitze	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Corylus avellana	Hasel	
(Euonymus europaeus)	Pfaffenhütchen)	R
(Lonicera xylosteum)	Heckenkirsche)	O
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa u.gallica	Weinrose u. Essigrose	
Rosa corymbifera	Buschrose	
Mespilus germanica	Echte Mispel	
Frangula alnus	Pulverholz	
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	
Philadelphus coronarius	Gemeiner Pfeifenstrauch	
Rubus idaeus	Himbeere	
(Sambucus nigra)	Schwarzer Holunder)	O
Sambucus racemosa	Roter Holunder	
<i>(Viburnum opulus)</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball)</i>	R

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen

x = Kletterhilfe,

a = Schatten / s = Sonne

Aristolochia mac.	Pfeifenwinde	x	a
Campsis radicans	Trompetenblume	x	s
Celastrus orbicula.	Baumwürger	x	s
Euonymus fortunei	Spindelstrauch		a
Hedera helix	Efeu		a
Humulus lupulus	Hopfen	x	s
Hydrangea petiol.	Kletterhortensie		a
Clematis vitalba	Waldrebe	x	s/a
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	x	s
Lonicera-Arten	Geißblatt	x	a
Parthenocissus tricus.	Wilder Wein		s
Fallopia aubertii	Knöterich	x	s
Rubus henryi	Kletterbrombeere	x	s
Vitis vinifera	Weinrebe	x	s
Wisteria sinensis	Glyzinie	x	s
Spalierobst		x	s
Kletterrosen		x	s

Obstgehölze

Äpfel:

"Boskoop"
 "Gewürzluiken"
 "Gravensteiner"
 "Grauer Herbststrenette"
 "Roter Berlepsch"
 "Gartenmeister Simon"
 "Berner Rosenapfel"
 "Blumberger Langstiel"
 "Herzogin Olga"
 "Lausitzer Nelkenapfel"
 "Heiss´Später"
 "Roter Bellefleur"
 "Roter Zieglerapfel"
 "Leipferdinger Langstiel"
 "Vilstaler Weißapfel"
 "Purpurroter Cousinot"

Birnen:

"Clapps Liebling"
 "Gellerts Butterbirne"
 "Gute Graue"
 "Grüne Jagdbirne"
 "Bosc's Flaschenbirne"
 "Doppelte Philippsbirne"
 "Augustbirne"
 "Mollebusch"
 "Rote Bergamotte"

Kirschen:

"Große Schwarze Knorpel"
 "Schauenburger"
 "Braune Leberkirsche"

"Große Prinzessin (Napoleon)"
"Frühe Rote Meckenheimer"

Pflaumen:

"Hauszwetsche"
"Anna Späth"
"Wangenheimer Frühzwetsche"
"Schöne aus Löwen"
"Franz-Joseph I"
"Kandeler Zuckerzwetsche"
"Große Eierzwetsche"
"Große Grüne Reneklode"