

BEBAUUNGSPLAN

"BACKHAUSGASSE NORD GEM. §13A BAUGB"

DER GEMEINDE KALLSTADT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Inhalt

1. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
2. Flächen für den Gemeinbedarf
3. Öffentliche und private Grünflächen
4. Schutz von Boden
5. Kfz-Stellplätze
6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Regelung der Oberflächenwasserversickerung
7. Freihaltung von Sichtdreiecken
8. Flächen für Versorgungsanlagen
9. Flächen für die Landwirtschaft

- 1. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 26 BauGB)
 - 1.1 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

- 2. Flächen für den Gemeinbedarf**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 2.1 Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind entsprechend ihrer in der Planzeichnung festgelegten Zweckbestimmung zu nutzen.

- 3. Öffentliche und private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
 - 3.1 Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer in der Planzeichnung festgelegten Zweckbestimmung zu nutzen.

- 4. Schutz von Boden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 4.1 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. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

- 5. Kfz-Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs. 1 sowie 19 Abs. 4 BauNVO)
 - 5.1 Außerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Kfz-Stellplätze ausschließlich innerhalb der als private und öffentliche Parkflächen gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Regelung der Oberflächenwasserversickerung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 d und 25 a+b BauGB)
 - 6.1 Je 5 Kfz-Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, dreifach verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
 - 6.2 Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbauten Grundstücks- und Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
 - 6.3 Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Fußwege nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche erstellt werden dürfen.
 - 6.4 Flachdächer und bis 15° geneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstrageschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- 6.5 Zur Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers sind Entwässerungsmulden in den bestehenden Grünflächen einzuplanen.
- 6.6 Auf dem im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen westlich der Straßenverkehrsfläche ist eine 3-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen und Bäumen (Arten der Pflanzliste) anzulegen. Das Pflanzschema ist dem Pflanzplan zu entnehmen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 7. Freihaltung von Sichtdreiecken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 7.1 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.
- 8. Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 8.1 Flächen für Versorgungsanlagen sind entsprechend ihrer in der Planzeichnung festgelegten Zweckbestimmung zu nutzen.
- 9. Flächen für die Landwirtschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- 9.1 Die in der Planzeichnung als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Flächen sind entsprechend zu sichern.

II. Empfehlungen und Hinweise

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. 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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Versorgungsnetz der Pfalzwerke Netz AG ständig baulichen Veränderungen unterliegt. Daher ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft beim Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG – <https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft> – zur Verfügung steht.

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.

Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Der Kreisstraße 4 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Kreisstraße ist weiterhin sicherzustellen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen sind die Abstände der RPS 2009 einzuhalten. Das Lichtraumprofil ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TRM 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. 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.

Solange die an das KITA-Gelände nördlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden, soll das Kita-Freigelände durch Einfriedungen von den durch die Landwirtschaft genutzten Flächen abgegrenzt werden. Auch von den Straßenflächen wird eine entsprechende Abgrenzung durch Einfriedung empfohlen.

Es wird auf die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ verwiesen.

Anhang: Pflanzliste (Empfehlungsliste, nicht abschließend)

Bäume II. Ordnung		Heimische Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feld – Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Wild – Kirsche	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
		<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
		<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
		<i>Rosa arvensis</i>	Feld – Rose
		<i>Rosa canina</i>	Hunds – Rose
		<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein – Rose
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
		<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Kallstadt
Frankenthal, im März 2023/S325/TF 230605**

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