

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung Feuerwehgerätehaus.

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

A.2.1 Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche für die Errichtung des Feuerwehgerätehauses beträgt 280 m².

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehgerätehaus“ darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten“ überschritten werden.

A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen zulässigen Oberkante ist die bestehende Höhe der Mittelachse der Freinsheimer Straße, gemessen in Mitte des geplanten Gebäudes.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Fotovoltaik- und Solaranlagen.

A.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für die Bauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG. Hier sind Nebenanlagen ausgeschlossen.

A.3.2 Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

A.4 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Eine Ein- und Ausfahrt von der Freinsheimer Straße in das Plangebiet ist nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr im Einsatz, die vom Plangebiet auf die K 4 zufahren dürfen.

Die Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf erfolgt über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Parkplatz.

A.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

A.5.1 Erhaltung von Bäumen (M1)

Drei der im Plangebiet vorhandenen und im Planteil gekennzeichneten Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A.5.2 Versickerung von Niederschlagswasser (M2)

Das auf der Fläche für Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen oberflächlich über die bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsflächen sind mit geeignetem Saatgut einzusäen bzw. entsprechend der Vorgaben der wasserrechtlichen Erlaubnis zu gestalten. Die Einsaatflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

A.5.3 Versickerungsfähige Flächen (M3)

Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundener Decke etc.) zu gestalten.

A.5.4 Entsiegelungsflächen (M4)

Die sich innerhalb der Ausgleichsflächen A2 und A3 befindenden Schotterflächen sind vollständig zu entsiegeln und als Pflanzflächen vorzubereiten (Lockerung des Untergrundes und Aufbringen von Oberboden).

A.5.5 Mindestbegrünung (M5 und M6)

Zur Mindestbegrünung der Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche und zur Eingriffsminderung sind folgende Pflanzbindungen (s. Planzeichnung Pflanzbindung) unter Berücksichtigung des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) zu beachten:

M5: Auf den Ausgleichsflächen A1-A3 sind geschlossene standortheimische Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro m² Pflanzfläche gemäß Pflanzliste III anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, im Container, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Auf den Ausgleichsflächen A1-A3 sind zusätzlich standortheimische Laubbäume 2. Ordnung mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzenliste II zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

M6: Entlang der Freinsheimer Straße ist ein Laubbaum 1. Ordnung mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, mind. 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzenliste I zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A.6 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verbandswerke Freinsheim versehene Fläche. Bei Einbau der Leitungen sind Schutzvorrichtungen für Bepflanzungen vorzusehen.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 88 LANDESB AUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

B.1 Dachform

In der Fläche für Gemeinbedarf ist ein versetztes Satteldach (auch versetztes Pultdach genannt) mit einer Dachneigung von 15° bis 30° festgesetzt.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 ABS. 6 BAUGB

C.1 Anbauverbotszone K 4 nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 4. 15 m parallel des Fahrbahnrandes der K 4 verläuft die Bauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz. Hochbauten und Nebenanlagen sind in dieser verboten.

C.2 Wasserschutzgebiet „Im Bruch“

Das Plangebiet liegt in seiner Gesamtheit in der Weiteren Schutzzone (Schutzzone III) des Wasserschutzgebietes „Im Bruch“ zugunsten der Stadtwerke Bad Dürkheim (Staatsanzeiger Nr. 45 vom 01.12.2014).

Die Ver- und Gebote der Rechtsverordnung sind zu beachten.

D HINWEISE

D.1 Archäologische Bodenfunde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie-Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese Arbeiten, sofern notwendig, von der Direktion Landesarchäologie - Speyer überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind 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.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung, entsprechend durchführen können.

Die Absätze 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

D.2 Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher keine Erkundung auf vorhandene Kampfmittel durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen (ADD Neustadt).

D.3 Schmutzwasserbeseitigung/ Niederschlagsbewirtschaftung

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehgerätehaus ist im Bestand noch nicht an den Mischwasserkanal der Ortsgemeinde Kallstadt angeschlossen. Im Zuge des Ausbaues der Freinsheimer Straße ist vorgesehen, einen Schmutz- und einen Regenwasserkanal bis zum Plangebiet zu verlegen. Vorläufig ist bis zur Fertigstellung des Kanals das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser zurückzuhalten, zu sammeln und bei Bedarf abzufahren. Dies ist im Bauantragsverfahren mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen.

D.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerungsflächen sind so zu dimensionieren, dass für die Angrenzer keine Beeinträchtigungen entstehen. Die Dimensionierung ist im Bauantragsverfahren mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme dürfen die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfsstoffe nicht wassergefährdend sein. Die technischen Regeln der LAGA M 20 in Rheinland-Pfalz sind in ihrer jeweils aktuellen Form zu beachten.

D.5 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) empfiehlt das Landesbauamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz objektbezogene Baugrunduntersuchungen.

Ergeben sich Hinweise 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), so ist umgehend die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

D.6 Erlaubnisfeld für Erwärme ‚Mittelhaardt-Mitte‘

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von dem Erlaubnisfeld für Erdwärme „Mittelhaardt-Mitte“ überdeckt. Inhaberin des Erlaubnisfeldes ist die Firma Pfalzwerke geofuture GmbH, Kurfürstenstraße 29 in 67061 Ludwigshafen. Derzeit sind keine Aktivitäten in Bezug auf die Gewinnung von Erdwärme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Pfalzwerke geofuture GmbH geplant.

D.7 Kreisstraße 4 (K 4)

Der Landesbetrieb Mobilität Speyer (LBM Speyer) weist auf folgendes hin:

Der Kreisstraße 4 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Das Lichtraumprofil der K 4 und des Rad-/Gehweges ist dauerhaft freizuhalten. Mit Anpflanzungen ist eine solche Entfernung zum Rad-/Gehweg einzuhalten, dass durch das Wurzelwerk keine Schäden entstehen können.

Sofern Straßeneigentum bzw. die Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone (bis 30 m) parallel der K 4 durch Leitungsverlegungen in Anspruch genommen wird, ist eine vertragliche Regelung bzw. eine anbaurechtliche Genehmigung erforderlich. Hierzu sind dem Landesbetrieb Mobilität Speyer rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 4 Wochen) die Unterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

Beabsichtigt ist die Anlage einer Zufahrt zur K 4, außerhalb des festgesetzten Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt von Kallstadt. Gemäß § 43 i.V.m. § 41 Landesstraßengesetz handelt es sich dabei um eine Sondernutzung, die der vorherigen Erlaubnis des Landesbetriebes Mobilität Speyer bedarf. Diese Zufahrt darf nur im Einsatzfall zum Ausfahren der Einsatzfahrzeuge genutzt werden. Um dies sicherzustellen ist an der Zufahrt eine Schranke zu errichten. Die Detailpläne der Zufahrt (inklusive Schleppkurvennachweis) sind dem LBM zur Genehmigung vorzulegen und werden Bestandteil der o.g. Sondernutzungserlaubnis.

Das gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen RAL 2012 in der Planzeichnung berücksichtigte Sichtdreieck ist dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

E PFLANZLISTEN**Pflanzenliste I (zu M6): Bäume 1. Ordnung (mind. STU 20-25, 4xv)**

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs- klasse
Acer platanoides*	Spitzahorn	1. Ordnung
Fraxinus excelsior*	Esche	1. Ordnung
Quercus petraea*	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Tilia cordata*	Winterlinde	1. Ordnung

*inkl. aller großkroniger Sorten (1. Ordnung)

Pflanzenliste II (zu M5): standortheimische Bäume 2. Ordnung (mind. STU 18-20, 3xv)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs- klasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung

Pflanzenliste III (zu M5): standortheimische Sträucher (mind. 2xv, i.C.)

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball