
BEBAUUNGSPLAN

"AM SPORTPLATZ"

DER GEMEINDE KLEINKARLBACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) i.V.m. § 233 und § 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

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 sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
12. Versorgungsanlagen und -leitungen

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 Speise-wirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Außerdem sind allgemein zulässig gemäß § 1 Abs.6 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Firsthöhe max.: 10,00 m

Die Firsthöhe ist als oberste Schnittkante der Oberflächen zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand definiert.

- Dachneigung: (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

3. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 400 m² nicht unterschreiten.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser erlaubt.

5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 26 BauGB)

- 6.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.
- 6.2 Die Fläche innerhalb des Sichtdreiecks ist von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen, die die freie Sicht auf die Straße versperren, dürfen zwischen Oberkante Straßenbelag und höchstem Punkt der Pflanzen bzw. der Einfriedung gemessen, an jeder Stelle des Sichtdreiecks, eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Für das Sichtdreieck gilt die RAS-K 1.
- 6.3 Im Bereich der Wendeanlage ist rund um die Begrenzung der Wendefläche auf den privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich eine Fläche von 1 m Tiefe (Freihaltezone) für Fahrzeugüberhänge von festen Einbauten und hochwachsender Bepflanzung freizuhalten.

7. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze und Carports

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

- 7.1 Vor Garagen ist ein zusätzlicher Stauraum (zur Straßenbegrenzungslinie / PKW-Abstellplatz) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.
- 7.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 8.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen entsprechend dem Entwässerungskonzept zurückzuhalten bzw. abzuleiten.
- 8.2 Innerhalb der privaten Grünflächen sind die Beläge der Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Wege in wassergebundener Bauweise oder offenfugigem Belag auszuführen.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

- 9.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro 1,5 m² Fläche 1 Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zur Auswahl stehenden Pflanzen sind der Pflanzliste zu entnehmen.
- 9.2 Im Rahmen der Baudurchführung sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch einen Bauzaun vor Befahren (Baubetrieb) zu schützen, damit Bodenverdichtungen vermieden werden. Das Befahren der Fläche mit geeignetem Gerät für die Erhaltungspflege ist zulässig.
- 9.3 Ab einer Größe von 20 m² sind fensterlose Abschnitten von Fassaden dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen. Die zur Auswahl stehenden Rankpflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 9.4 Innerhalb der Gärten der Privatgrundstücke ist ein Hochstamm je angefangenen 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Die nachbarrechtlichen Belange sind vor der Pflanzung zu berücksichtigen und zu prüfen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
- 9.5 Flach- und Pultdächer der Nebengebäude sowie Flachdächer der Wohngebäude sind mit einer Dachbegrünung auf mineralischer Substratbasis zu versehen. Es ist eine Substratstärke von mindestens 5 cm vorzusehen.
- 9.6 Bei der Pflanzung von Hochstämmen auf öffentlichen Flächen (Straßenraum) sind mindestens dreimal verschulte Hochstämmen mit einem Mindestumfang von 18 - 20 cm zu verwenden.
Als Alternative zu den Hochstämmen ist im Bereich der hinteren Grundstücksflächen der privaten Grünflächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der Flächen für die Wasserwirtschaft die Anpflanzung von Solitärstammbüschen in der Größe 300-350 cm zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Bäume sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 9.7 Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 und RAS LG 4 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

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

(§ 9 Abs.1 Nr.16 iVm. Nr.20 u. Nr.25 BauGB)

Schutz von Boden

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 10.1 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. 2m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

Ersatzflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 10.2 Die Ersatzfläche (4700 m²) auf Teilen der Flurstücke 727-730 Gemeinde Obrigheim, Ortsteil Colgenstein-Heidesheim, Gewann „Am Bordweg II“, ist zu 30 % mit linearen Feldgehölzen (Hecken) aus der Artenliste „Sträucher“ im Anhang dicht zu bepflanzen. Je 100 m² Sträucher ist ein Baum aus der Artenliste „Bäume II Ordnung“ im Anhang zu pflanzen. Die angepflanzten Gehölze sind zu unterhalten und zu pflegen. Die restlichen Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und durch 1x jährliche Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

- 11.1 Entlang der L 520 ist in dem in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich A1 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m über Oberkante Gradiente L 520 zu errichten. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen darf die Funktion des Lärmschutzwalles nicht beeinträchtigt werden.
- 11.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich A2 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m über Gradiente des Bachwegs zu errichten. Die bauliche Schallschutzmaßnahme muss entsprechend den Vorgaben der ZTV-LSW-88 den durch die Schallschutzmaßnahme gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern (dämmen). Die Lärmschutzwand ist beidseitig hochabsorbierend auszukleiden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

- 11.3 Im gesamten Geltungsbereich sind an den Süd-, West- und Ostfassaden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	dB(A)	dB	dB
III	61<66	35	30

- 11.4 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich B1 sind für die Geschosse oberhalb des Erdgeschosses keine Fenster von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 an der Südfassade und der Ostfassade zulässig.
- 11.5 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich B2 für die Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses keine Fenster von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 an der Südfassade und der Ostfassade zulässig

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Fenster ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht öffenbar sind und nur der Belichtung dienen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Fenster ausnahmsweise zulässig, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass durch konkrete bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Beurteilungspegel des Gewerbelärms vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht höher sind als 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

12. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- 12.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Leitungen nicht zugelassen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTUNGSSATZUNG**Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S.365)

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)1.1 Dachgestaltung1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nur geneigte Dächer zulässig.

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 28 - 45 Grad.

Pulldächer und aus Pulldächern zusammengesetzte Dächer dürfen eine flachere Dachneigung haben.

2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter 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 und zu pflegen.
Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
- 2.2 Der Anteil gärtnerisch anzulegender und zu pflegender Flächen an den nicht überbauten Grundstücksflächen muss mindestens 80 % betragen. Davon ausgenommen sind die Grundstückszufahrten.
- 2.3 Für die Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
- 2.4 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

III. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

Empfehlungen

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Gehölzpflanzungen im Privatbereich sollten möglichst mit heimischen Gehölzen durchgeführt werden.

Hinweise

Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Bei Pflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist auf den erforderlichen Mindestabstand zu den vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen zu achten.

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

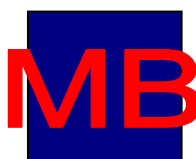
Der Abstand des Wallfußes zum befestigten Fahrbahnrand der Landstraße muss mindestens 3,50m betragen.

Die Bauverbotszone entlang der Landesstraße (20 m) gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m parallel der Landstraße bedürfen der Zustimmung bzw. der Genehmigung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr, Speyer.

Das Gebäude, das am nächsten zum Krumbach hin errichtet wird, sollte so gestaltet werden, dass bei einer Versetzung der Verrohrung des Krumbaches kein Niederschlagswasser durch Kellertüren/-fenster in das Gebäude gelangen kann.

Aufgestellt im Auftrag der
LI-Consult GmbH für die
GEMEINDE KLEINKARLBACH

Frankenthal, im Juni 2006/S188/tf060622



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen
Tel.:06233-366566 u. 0621-6579266, Fax:06233-366567

ANHANG 1

Artenliste für Neupflanzungen:

Bäume I. Ordnung		Kulturobst (Hochstamm)
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	<u>Apfelhochstamm</u>
Fagus sylvatica	Rotbuche	Berner Rosenapfel
Fraxinus excelsior	Esche	Bohnapfel
Juglans regia	Walnussbaum	Engelberger
Quercus robur	Stieleiche	Salemer Klosterapfel
Quercus petraea	Traubeneiche	Schwaigheimer Rambur
Tilia cordata	Winterlinde	Spätblühender Winterapfel
		Teuringer Rambour
Bäume II. Ordnung		<u>Birnenhochstamm</u>
Acer campestre	Feld - Ahorn	Grüne Jagdbirne
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Klapps Liebling
Carpinus betulus	Hainbuche	Schweizer Wasserbirne
Malus silvestris	Holzapfel	Wildling von Einsiedeln
Prunus avium	Vogelkirsche	<u>Süßkirschen</u>
Prunus domestica	Pflaume	Dollenseppler
Pyrus pyreaster	Holzbirne	Hedelfinger
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Ritterkirsche
Sorbus domestica	Speierling	<u>Sauerkirschen</u>
Sorbus torminalis	Elsbeere	Schattenmorelle
		Schwäbische Weinweichsel
Sträucher		
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus mahaleb	Felsenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa glauca	Hecht-Rose	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	
Rosa spinosa	Bibernellrose	
Kletter- und Rankpflanzen		
Clematis spec.	Waldrebe in Sorten	
Hedera helix	Efeu	
Lonicera spec.	Geisblatt in Sorten	
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	