

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

=====

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 BGBl. I S. 1548
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. B. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandesgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), und durch das Gesetz vom 11.06.2013 und der
- Planzeichenverordnung 1990 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

festgesetzt:

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

1. ZEICHNERISCHER TEIL

1.1. Bebauungsplan

2. SCHRIFTLICHER TEIL

- 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2. Festsetzungen zur Grünordnung
- 2.3. Örtliche Bauvorschriften

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 - 8 BAUGB)

=====

A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB + § 1 BauNVO (4+5))

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

B) Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 17 Abs. 1 BauNVO)

Festlegung gem. Planeintrag als Höchstwert.

C) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird gem. Planeintrag wie folgt festgelegt:

Gebiet A: Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

D) Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche freistehend oder gebäudeintegriert zulässig.

E) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich der Erweiterung sind nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

F) Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BIMMSCHG(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach dem Flächennutzungsplan liegt der Außenlärmpegel bedingt durch die Dirmsteiner Str. nachts ca 5 dB (A) über dem für allgemeine Wohngebiete festgelegten Grenzwert von 45dB(A).

Tagsüber wird der für allgemeine Wohngebiete zulässige Wert von 55dB (A) nicht überschritten.

Zum Schutz der von Pegelüberschreitungen betroffenen Gebäudeseiten ist es daher erforderlich, in Aufenthaltsräumen wie Schlaf- und Kinderzimmer Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, um so ungestörten Schlaf auch bei geschlossenen Fenster sicherzustellen.

Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II nach Tab.8 der DIN 4109 sind dabei als Mindestwerte unter Beachtung der Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu erfüllen.

G) Höhenlage der baulichen Anlagen gem. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugshöhe +/-0,00 ist OK Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (geplante oder ausgeführte Gradienten) in Gebäudemitte bzw.

Garagenmitte.

Die Traufhöhe gemäss LBauO darf eine Höhe von 3,00 m nicht unterschreiten und 3,80 m nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit Zeltdach darf die Traufhöhe eine Höhe von 6,00 m nicht unterschreiten und 6,50 m nicht überschreiten.

Bei Versätzen in der Gebäudeflucht, die insgesamt auf einer Dachseite weniger als 30 % der Gebäudelänge betragen, darf die angegebene Höhe überschritten werden.

Die Höhe des Kniestockes wird begrenzt auf 1,00 m.

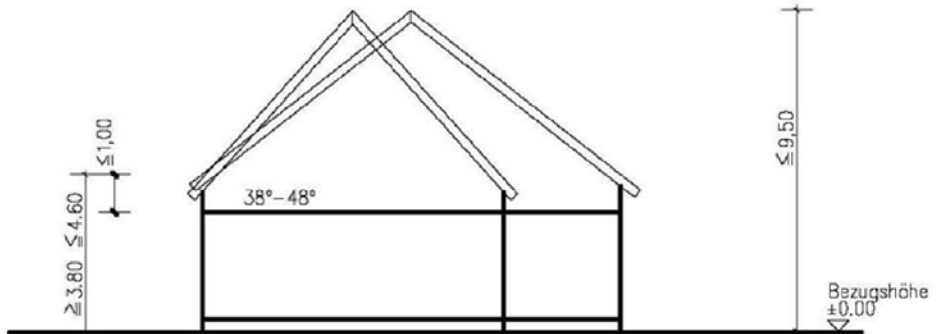
Die Höhe des Kniestockes wird ermittelt als Maß von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

Bei Gebäuderücksprüngen, die insgesamt weniger als 30 % der Gebäudelänge betragen, darf die angegebene Höhe überschritten werden.

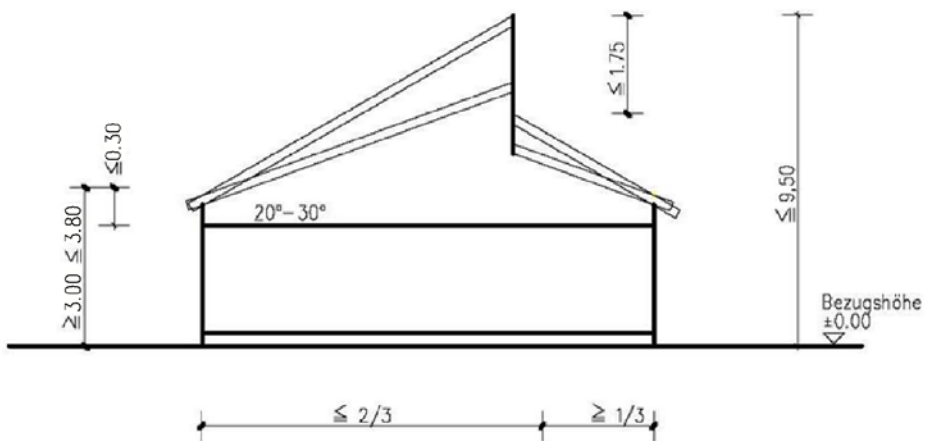
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Die Oberkante des Fertigbodens der Garage darf eine Höhe von + 0,20 m nicht übersteigen.

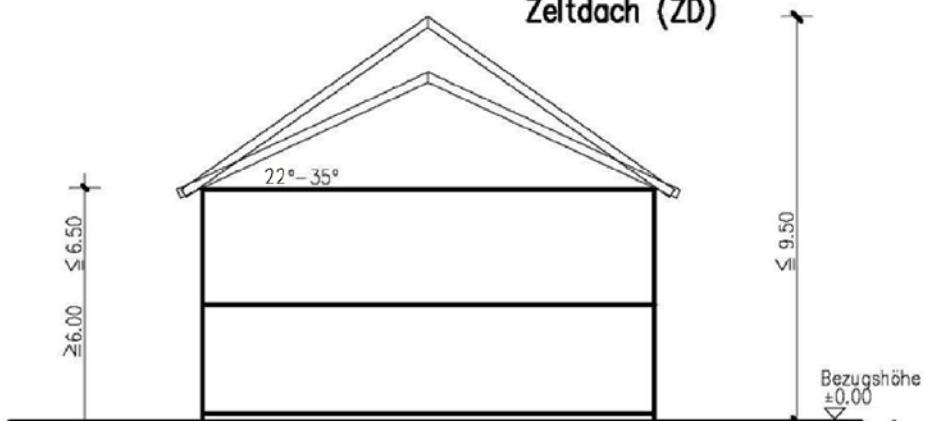
Satteldach(SD) u.Walmdach(WD)



Pultdach (PD)



Zeltdach (ZD)



2.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

=====

2.2.1 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstückflächen, bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt oder notwendige Stellplatzfläche benötigt werden.

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Gehölzflächen auszubilden.

2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBauO

=====

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
(GVBL. S.356) zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetz vom 27. Oktober 2009 (GVBL. S. 384)

A) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Dachform:

Im Geltungsbereich sind Dächer gem. Eintrag in der Planzeichnung zulässig.
Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, wenn deren Flachdächer begrünt werden.

Bei Pultdächern über Garagen sind Abwalmungen an den Giebelseiten zulässig.

Dachneigung:

Die Dachneigung der Dächer ist festgesetzt gem. Planeintrag.

Bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.

Die einzelnen Dachseiten eines Daches müssen ebenfalls gleiche Neigungswinkel aufweisen.

B) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen oder naturnah zu begrünen. Soweit sie nicht als Zufahrt oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

C) Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Im Geltungsbereich der Erweiterung sind auf den Grundstücken 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

D) Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 4 BauGB**Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen.**

- 1.) Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4 kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind.
Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebietes 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.

E) Empfehlungen und Hinweise**Archäologie**

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig (**spätestens 1 Woche vorher**) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL.1978, Nr. 10 Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBl Seite 301) hinzuweisen.
Danach ist jeder 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 den Bauträger/ Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, die notwendigen Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen zu können.
5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Naturschutz

6. Die Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden. (§ 39 BNatSchG)
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind dabei zu beachten. (§ 44 BNatSchG)

Geologie

7. Es wird den Bauherren eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für den Bauherren sein sollte, ggfs. für sich bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude weitgehend zu verhindern.

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

Wasserwirtschaft

8. Starkregenereignisse können große Schäden zur Folge haben.
Im Gegensatz zu großräumigen Regenereignissen können lokale Starkregenereignisse sehr viel schneller zu örtlichen Überschwemmungen führen.
Aufgrund des Klimawandels können solche Ereignisse zukünftig häufiger auftreten.

Das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten hat hierzu einen Leitfaden „Starkregen - was können wir tun?“ (Februar 2013) veröffentlicht.

Auf die Publikation der DWA / BWK : „Starkregen und urbane Sturzfluten, Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ August 2013) wird verwiesen.