



Gemeinde Meckenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

„Haßlocher Straße 3-5“

Textliche Festsetzungen, Hinweise und
Empfehlungen

Juli 2016

Die folgenden textlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Haßlocher Straße 3-5“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen ergänzt. Diese sind Bestandteil der Planzeichnung.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind Wohngebäude, Räume für freie Berufe sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche der Wohngebäude (inkl. angeschlossener Terrasse oder Wintergärten) wird auf max. 75 m² bei Reihenmittelhäusern und auf max. 80 m² bei Reihendhäusern und Doppelhaushälften festgesetzt.

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Pro Reihenhausteil bzw. pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Sammelflächen für Abfallbehältnisse sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

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

Die Rodung von Gehölzen sowie das Zurückscheiden von angrenzenden Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Für Baumpflanzungen sind Laubbäume gemäß der folgenden Pflanzliste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten:

Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiden (*Salix Spec.*), Obstbäume.

Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein.

6.2 Für sonstige Pflanzungen sind zusätzlich folgende Sträucher zulässig:

Liguster (*Ligustrum vulgare*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Rosen (*Rosa spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

6.3 Nicht heimische Gehölze (Ziergehölze) dürfen einen Anteil von max. 15% der Gehölzpflanzungen nicht überschreiten.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Außenlärm sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 den in der schalltechnischen Untersuchung vom 09.09.2015 (Anlage 3 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) fassaden- und geschossweise festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind (siehe auch Anlage 1, Vorhaben- und Erschließungsplan):

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen in Form des Schalldämm-Maßes erf.R _{w,res}
bis 55	I	30
56 bis 60	II	30
61 bis 65	III	35
66 bis 70	IV	40
71 bis 75	V	45
76 bis 80	VI	50

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°.

Nebendächer (z.B. von Garagen) dürfen auch in Flachdachbauweise errichtet werden.

Die Dachfarbe wird in den Farbtönen rot bis rotbraun und hellgrau bis anthrazit festgesetzt.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt in einem Grabungsschutzgebiet.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 26.11.2008 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

2. Altlasten

Es sind im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen 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) ergeben, so ist umgehend die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3. Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sollen aus ökologischen Gründen keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) verwendet werden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) oder alternativ LED.

4. Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich von Bäumen

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

5. Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinsschichten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.