

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM KREUZ"

DER GEMEINDE MERTESHEIM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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 geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S 466).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten / Gewerbegebiet
4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserversickerung, wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen, Ersatzflächen
9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

GE = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Zulässig ist ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb (mit Straßen- und Tiefbau) mit zugehörndem Wohngebäude.

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:

Bereich A

- maximale Firsthöhe und maximale Gebäudehöhe: 9,50 m

Diese Höhe gilt auch als Maximalhöhe für feste Kräne und weitere sonstige Förder-
einrichtungen.

Bezugshöhen sind die angegebenen Höhen über Niveaunull. Für weitere Höhenpunkte ist zwischen den eingetragenen Höhen über Niveaunull zu interpolieren.

- Dachneigung: 0 - 45 Grad

Bereich B

- maximale Firsthöhe und maximale Gebäudehöhe: 7,50 m

Diese Höhe gilt auch als Maximalhöhe für feste Kräne und weitere sonstige Förder-
einrichtungen.

Bezugshöhen sind die angegebenen Höhen über Niveaunull. Für weitere Höhenpunkte ist zwischen den eingetragenen Höhen über Niveaunull zu interpolieren.

- Dachneigung: 0 - 45 Grad

3. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten / Gewerbebetrieb

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur im Bereich A höchstens zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm

gegenüber (beide Wohnungen zusammen) in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

- 4.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.
- 4.2 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 gemessen, an jeder Stelle des Sichtdreiecks, eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Für das Sichtdreieck gilt die RAS-K 1.
- 4.3 Die Standsicherheit der Böschung entlang der L 395 ist zu gewährleisten. Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der L 395 ist auszuschließen.

5. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

- 6.1 Sämtliches auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zurückzuhalten oder zu versickern. Hierbei sind sämtliche Möglichkeiten der Oberflächenwasserrückhaltung auf den Privatgrundstücken auszuschöpfen. Das Versickern von Niederschlagswasser über einen Sickerschacht bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

- 7.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mind. alle 8 m 1 Baum II. Ordnung oder 1 Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind mind. 3 verschiedene Baumarten aus der Artenliste im Anhang zu pflanzen.

Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Die zur Auswahl stehenden Pflanzen sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Bei allen Pflanzungen sind die vorhandenen Leitungstrassen zu berücksichtigen und freizuhalten.

- 7.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß des Landespflegerischen Beitrages zum Umweltbericht oder einem aus dem Landespflegerischen Beitrages zum Umweltbericht abgeleiteten Ausführungsplan als mind. 3-reihige, mehrstufige Heckenpflanzung mit 1 Strauch / 1,5 m² anzulegen. Es sind mind. 5 verschiedene Straucharten gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden.
- 7.3 Ab einer Größe von 20 m² sind fensterlose Abschnitte von Fassaden dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen. Die zur Auswahl stehenden Rankpflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 7.4 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und mit einem Hochstamm je angefangenen 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die nachbarrechtlichen Belange sind vor der Pflanzung zu berücksichtigen und zu prüfen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
- 7.5 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.
- 7.6 Die Stellplätze der Gewerbestandstücke sind durch die Grundstückseigentümer mit 1 Baum I.Ordnung (Arten s. Artenliste im Anhang) je 4 PKW-Stellplätze bzw. 1 Baum I.Ordnung je 2 LKW Stellplätze einzugrünen; die Einzelbäume sind mit ausreichend großen Baumscheiben (mind. 1 m² offene oder bepflanzen Baumscheibe) den Stellplätzen direkt zuzuordnen und dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten und zu pflegen.
- 7.7 Bei der Pflanzung der Hochstämme sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu verwenden. Alternativ ist im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Anpflanzung von Solitärstammbüschen in der Größe 250-300 cm zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Bäume sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 7.8 Bei der Pflanzung der Obstbäume sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 7 cm und einer Stammhöhe von 160-180 cm zu verwenden. Mögliche Obstbaumsorten sind in der Pflanzenliste aufgeführt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 16, 24 u. 25 BauGB sowie § 88 LBauO)

Schutz von Boden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen ist 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.

Ausgleichsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 8.2 Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Teilen des Flurstückes 740 durchgeführt. Als Ersatzmaßnahmen soll die geplante Streuobstwiese (Ersatzfläche zum B-Plan „Leininger Pfad“) um 0,27 ha nach Osten erweitert werden. Die Fläche soll als 1-schürige Wiese bewirtschaftet werden. Das Mähgut muss entfernt werden. Es wird 1 standortgerechter, heimischer Obstbaum pro 100 m² Fläche gepflanzt.

9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth-Verlag, Berlin u. a. 1989) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Der maßgebliche Außenlärmpegelbereich ist in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches 40 dB(A), in Büroräumen und ähnliches 35 dB(A).
- 9.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- 9.3 An den Fassaden, an denen der Beurteilungspegel in der Nacht einen Wert von 55 dB(A) überschreitet, sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufent-

haltsräumen der Beurteilungspegel in der Nacht einen Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**GESTALTUNGSSATZUNG****Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2005 (GVBl. S. 387).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

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

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

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind zu 100% zu begrünen. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muß mindestens 5 cm Substrat betragen.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 45 Grad.

2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Befestigte Grundstücksflächen sind, sofern dies nicht anderen Vorschriften widerspricht (Grundwasserverschmutzung etc.), mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

2.2 Auf den Lagerplätzen dürfen die Lagergüter höchstens bis zu einer Höhe von 4,50 m gestapelt werden (Bezugshöhe siehe Punkt 2. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

2.3 Je angefangener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum II. Ordnung oder 1 Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

2.4 Für die Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Bezüglich der Errichtung von Einfriedungen entlang der Grundstücke zur land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzfläche sowie zu allen anderen benachbarten Bau- bzw. Grundstücksflächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz § 42 zu berücksichtigen.

3.2 Lagerplätze und Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

III. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE:

Hinweise

Im Baugebiet ist mit Schichten- bzw. Grundwasser zu rechnen. Für die Hochbauten sind entsprechende Gutachten zu erstellen. Die Keller sind gegebenenfalls gegen drückendes Wasser zu schützen.

Der Baubeginn ist den Trägern öffentlicher Belange, sofern sie in ihren Kompetenzen tangiert werden können, frühzeitig anzuzeigen. Dadurch ist eine koordinierte Ausführung der Erschließungsmaßnahmen möglich.

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

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung (gilt ebenso ggf. für die Ausgleichsflächen) zu achten. Beschädigungen dieser sind im Rahmen der Bauausführung zu vermeiden. Des Weiteren muss der jederzeit ungehinderte Zugang aus betrieblichen Gründen möglich sein. Die Bauausführenden haben sich über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen zu informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen, entsprechend geltenden DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

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

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen:

Archäologische Denkmalpflege

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für spätere Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich 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.
3. Absatz 1 und 2 entbindet den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Ret-

tungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

5. Die Punkte 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen. Die Anforderungen der Denkmalpflege bezüglich der Baudenkmäler sind außerdem einzuhalten.

Die Lage der Aufenthaltsräume im Grundriss ist so zu wählen, dass sie entweder nicht an einer durch Schall betroffenen Fassadenseite liegen, oder dass sich keine notwendigen Fenster an der betroffenen Fassadenseite befinden, wenn die Belüftung auch über andere Fenster sichergestellt werden kann.

Im Plangebiet kann aufgrund der nach Norden hin ansteigenden Hanglage Außengebietswasser bzw. Erosionsmaterial anfallen.

Die Ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Wasser und Abfallrechts hinzuweisen.

Verschmutzungen der Landesstraße auch während der Bauzeit sind zu vermeiden. Sollten dennoch Verschmutzungen entstehen, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

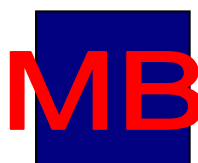
Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist freizuhalten.

Empfehlungen

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

Gehölzpflanzungen im Privatbereich sollten möglichst mit heimischen Gehölzen durchgeführt werden.

**Aufgestellt im Auftrag der
Firma Bender GmbH für die
ORTSGEMEINDE MERTESHEIM
durch**



Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str.11, 67069 Ludwigshafen
Tel.: 06233-3665-66, Fax:-67 u. 0621-65792-66, Fax: -67

Frankenthal, im März 2008/S175/TF080312

Artenliste für Neupflanzungen:

<u>Bäume I. Ordnung</u>		<u>Kulturobst (Hochstamm)</u>
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	
Fagus sylvatica	Rotbuche	<u>Apfelhochstamm</u>
Fraxinus excelsior	Esche	Berner Rosenapfel
Juglans regia	Walnussbaum	Bohnapfel
Quercus robur	Stieleiche	Boskoop
Quercus petraea	Traubeneiche	Engelberger
Tilia cordata	Winterlinde	Gravensteiner
<u>Bäume II. Ordnung</u>		Roter Berlepsch
Acer campestre	Feld - Ahorn	Salemer Klosterapfel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Schwaigheimer Rambur
Carpinus betulus	Hainbuche	Spätblühender Winterapfel
Malus silvestris	Holzapfel	Teuringer Rambour
Prunus avium	Vogelkirsche	<u>Birnenhochstamm</u>
Prunus domestica	Pflaume	Augustbirne
Pyrus pyreaster	Holzbirne	Grüne Jagdbirne
Salix spec.	Weide in Sorten	Gellerts Butterbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Klapps Liebling
Sorbus domestica	Speierling	Rote Bergamotte
Sorbus torminalis	Eisbeere	Schweizer Wasserbirne
<u>Sträucher</u>		Wildling von Einsiedeln
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	
Acer campestre	Feld - Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Corylus avellana	Hasel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa arvensis	Feldrose	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	
Rosa spinosa	Bibernellrose	
Salix spec.	Weide in Sorten	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	
<u>Kletter- und Rankpflanzen</u>		
Clematis spec.	Waldrebe in Sorten	
Hedera helix	Efeu	
Lonicera spec.	Geisblatt in Sorten	
Parthenocissus tripuspidata	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	