

BEBAUUNGSPLAN

"AM KARLBACHER WEG, ERWEITERUNGSPLAN I"

DER GEMEINDE OBERSÜLZEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4. Grundstücksgröße
5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
6. Verkehrsflächen
7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
9. Schutz von Boden
10. Flächen für die Landwirtschaft

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

* *Die Wohngebietsflächen liegen im Einwirkungsbereich eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs. Betriebsbedingt können die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum rechnerisch um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete werden jedoch durchweg eingehalten.*

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--------------------------------|---------|
| - Grundflächenzahl: | 0,4 |
| - max. Zahl der Vollgeschosse: | II |
| - maximal zulässige Firsthöhe: | 11,50 m |

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet dürfen eine Mindestgröße von 1.100 m² nicht unterschreiten.

5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Pro Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

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

7.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

9. Schutz von Boden
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

9.1 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. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

10. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

10.1 Die Flächen für die Landwirtschaft sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon ist die bestehende, im Kataster erfasste, Halle.

10.2 Für die bestehende Halle ist eine landwirtschaftliche Nutzung mit ausschließlich saisonalem Umschlagverkehr zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
3. Stellplatznachweis

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Dachform
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer zulässig.
Diese Festsetzung gilt für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie Carports nicht.

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

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

3. **Stellplatznachweis** (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

- 3.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

III. Empfehlungen und Hinweise

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes rückt die Wohnbebauung näher an den landwirtschaftlichen Betrieb Karlbacher Weg 31 heran, was eine Einschränkung der Betriebsweise zur Folge hätte. Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betriebes Karlbacher Weg 31 obliegt dieser im Sinne der TALärm eine besondere Rücksichtnahme. Somit können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Die Schutzwürdigkeit des als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO eingestuften Teilgebietes des Bebauungsplanes "Am Karlbacher Weg, Erweiterungsplan I" der Gemeinde Obersülzen wird aufgrund der bestehenden Nachbarschaft zwischen Wohnen und Betrieb und unter Beachtung der historischen Entwicklung um 3 dB(A) reduziert. Eine Herangehensweise wie zuvor beschrieben ist ausdrücklich in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Ziffer 6.7, für derartige Fälle unter den gegebenen Randbedingungen vorgesehen.

Im unmittelbaren Planbereich sind keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Daher sind folgende Punkte zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig (spätestens eine Woche vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl 1978, Nr.10, Seite159ff, 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 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, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich 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.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke zu den Themenfeldern Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau, Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik, Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten zu beachten. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Gemäß einer Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) bzw. der Radonprognosekarte [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein lokal hohes Radonpotenzial ($>100 \text{ kBq} / \text{m}^3$) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Es wird den Bauherren daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollten, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/m^3) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke $\geq 15 \text{ cm}$)
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen, sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen:

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

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Nach den vorliegenden Unterlagen sind z. Zt. im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich später aber 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 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befindet sich eine unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitung der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung 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 Plangebiets 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.

Im Planbereich liegen Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH. Die Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten sind zu beachten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei der Konkretisierung von Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH

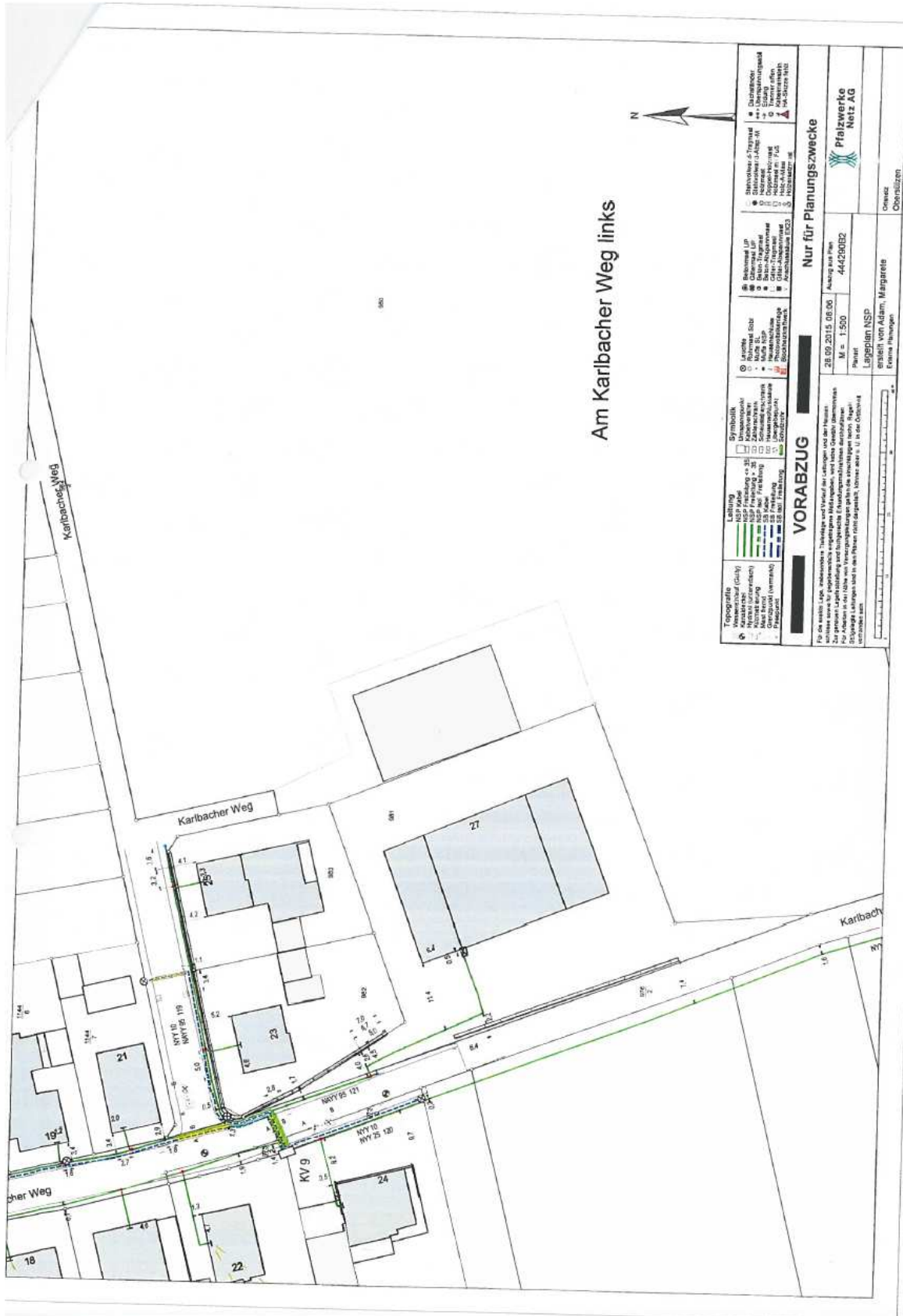
Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a. d. Weinstr.

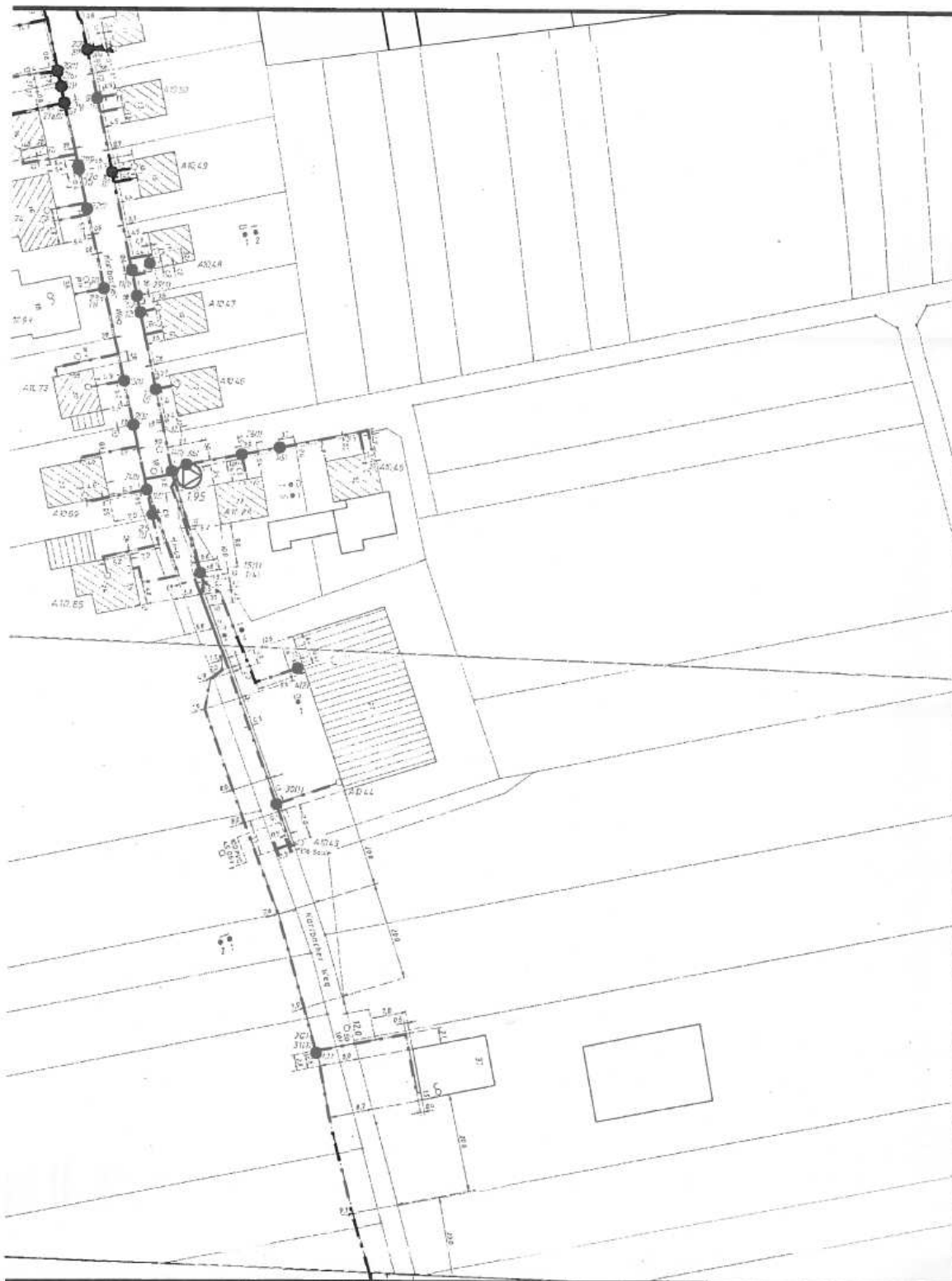
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Anlage 1: Lageplan Pfalzwerke



Anlage 2: Lageplan Telekom



um/Uhrzeit: 15.09.2015 07:17	Referenznr.: 07733362_1
bacher Weg 23	
/ DB: 11 Saarbrücken / Neustadt	
takt (PTI): Störung: 0800 330 1000	
1:1000 bei DIN A4	ültia bis: 15.10.2015

Trassenauskuft Kabel



**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Obersülzen
Frankenthal, im Mai 2016/S286/TF 160510**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de