

05/07

Zeichnerische Festsetzungen zum

Bebauungsplan

"Auf der Pfingstweide - 7. Änderung"

Ortsgemeinde Wattenheim

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

04/07

Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan

"Auf der Pfingstweide - 7. Änderung"

Ortsgemeinde Wattenheim

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 sowie die Begründung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauN-VO**) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – **PlanzV'90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.07.2007 (GVBl. S. 105)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I, S. 2873; 2008, 47)

Landesgesetz über Naturschutz – und Landschaftspflege (Landesnaturschutzgesetz – **LNatSchG**) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I. S. 2146)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind, Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und

- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtfeld

An der Einmündung der Grundstückszufahrt in die Landesstrasse L 520 ist ein Sichtfeld gemäß RAS - K (Anfahrtsicht) von jeder sichtbehindernder Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung, Nebenanlagen, etc. die eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante überschreiten, freizuhalten.

Freihaltestreifen L 520

Entlang der L 520 (Landesstrasse) ist ein 20 m breiter Streifen, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, von jeder Bebauung freizuhalten.

5. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht für die Führung, Überwachung und Unterhaltung der Hauptabwasserleitung zugunsten des Versorgungsträgers (Verbandsgemeindewerke Hettenleidelheim) zu belasten.

6. Schutz vor Verkehrslärm § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passiver Lärmschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 189, Ziffer 5 und Tabelle 8

und 9) herzustellen.

Werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 db(A) nachts trotz Schalldämmung der Außenbauteile in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen überschritten, so sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Grundrissorientierung

Schlafräume sind in den (von der L 520) lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

7. **Erhaltung von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauB
Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Hochstamm ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind durch gleichwertige Arten zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 88 LBauO

1. **Anzahl von Stellplätzen** § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Hinweise

1. **Archäologische Funde**
Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
2. **Ver- und Entsorgung**
Die Ver- und Entsorgung ist an das vorhandene System anzuschließen.
3. **Erdaushub**
Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.
4. **Auflagen und Bedingungen der Strassenverkehrsbehörde**
 - 4.1 Während der Bauarbeiten darf der öffentliche Verkehrsraum der Landesstrasse 520 weder beeinträchtigt noch verschmutzt werden. Der Strassenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Lagern von Baumaterial und Abstellen von Maschinen und Geräten auf Strasseneigentum.

- 4.2 Die Verkehrssicherheit der Landesstrasse 520 darf durch Auswirkungen des Grundstückes und seiner Bebauung nicht beeinträchtigt werden.
- 4.3 Der Landesstrasse 520 darf durch die geplante Maßnahme kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstrasse 520 darf nicht beeinträchtigt werden.
- 4.4 Forderungen für Lärmschutzmassnahmen können nicht an den Strassenbaulastträger gestellt werden. Schadensersatzforderungen aufgrund von Emissionen, die auf den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Landesstrasse 520 zurückzuführen sind, werden vom Strassenbaulastträger nicht anerkannt.
- 4.5 Zufahrten und Zugänge zur Landesstrasse gelten als Sondernutzung im Sinne des § 43 Abs. 1 LStrG. Die Erteilung einer gebührenpflichtigen Sondernutzungserlaubnis auch den Landesbetrieb Strassen und Verkehr, Speyer ist erforderlich.
- 4.6 Der Verkehrsraum der Landestrasse 520 darf nicht durch parkende Fahrzeuge in Anspruch genommen werden.
- 4.7 Die Grundstücksausfahrt darf nur in rechter Fahrtrichtung erfolgen.
- 4.8 Sofern Leitungen im Strassenkörper oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (= innerhalb eines Bereiches von 40 m zur Landesstrasse, gemessen vom äusseren Rand der befestigten Fahrbahn) verlegt werden sollen, sind rechtzeitig vor Baubeginn dem LSV Speyer die Planunterlagen zum Vertragsabschluss bzw. zur Erteilung einer anbaurechtlichen Genehmigung vorzulegen.

Ausgefertigt:

Wattenheim den,.....

.....
(Ortsbürgermeister)