



Bebauungsplan "Boßweiler" in der Gemeinde Quirnheim Kreis Bad Dürkheim

Planfassung des Satzungsbeschlusses

Textliche Festsetzungen



MÄRZ 2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. S. 3634).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl I S. 1057),
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO

Die im besonderen Wohngebiet (WB 1-3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Abs. 3 sind nicht zulässig (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

1.2.1 Gem. Planeintrag wird das Höchstmaß der Gebäude durch die Angabe der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Im WB1 ist die Firsthöhe auf 13,0 m festgesetzt. Im WB2 beträgt die Firsthöhe 11,0 m und im WB3 9,0 m. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der Gebäudeachse der das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

Kellergeschosse sind nicht zulässig.

Hinweis:

Höhenbeschränkungen im Schutzstreifen der bestehenden 20-kV-Starkstromfreileitung

Im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung können zwei Vollgeschosse nicht realisiert werden. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ergeben sich im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und DIN VDE 0210) und es besteht von daher die Restriktion, dass im Schutzstreifen dieser Freileitung die festgesetzten maximalen Firsthöhen nicht realisiert werden können.

Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen der 20-kV-Freileitung ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind die genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Es wird empfohlen die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Zusätzlich müssen die Baustoffe der Dacheindeckung der baulichen Anlagen, gemäß geltender Leitungsbaunormen den Anforderungen der DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 entsprechen.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In den Baugebieten gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Danach werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser errichtet.

1.3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind Ortsstraßen.

Hinweis:

Die Betonrückenstützen der Bordsteine von Verkehrsanlagen sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planzeichnung sind zu sichern und zu erhalten. Es sind einheimische Pflanzen der Artenliste 1 und 2 für Nach- und Ergänzungspflanzungen zu wählen.

Entlang des Quirnheimer Bachs ist ein 10 m breiter Uferstreifen mit einheimischen Pflanzen der Artenlisten 1 und 2 auszubilden und zu sichern und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Grünflächen sind je nach Bedarf zusätzlich naturnah gestaltete und mit Mulden und Gräben für die Rückhaltung und Fortleitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Anfallendes Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und entweder für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu sammeln oder über geeignete Flächen und Einrichtungen dem Grundwasser zuzuführen. Die rückseitigen Gartenflächen und die öffentlichen Grünflächen dienen in der Regel auch dem verzögerten Abfluss und der Versickerung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers. Ver-

dichtungen des gewachsenen Untergrundes infolge der Baumaßnahmen sind möglichst zu vermeiden.

1.7 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden durch die Bauwilligen anteilig für Ihre Bebauung übernommen.

1.8 Kompensationsmaßnahmen

Die auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG dem privaten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet und sind auf den Ökokontoflächen der Gemeinde Quirnheim im Bereich „An der Kasimirstraße“, Flurstück Nr. 1986 zu realisieren.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 20-kV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand ausweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

In den Baugebieten sind Hauptgebäude mit einer max. Dachneigung bis 45° zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Die Befestigung von Flächen von Stellplätzen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Wege auf den Baugrundstücken, sind wasserdurchlässig zu gestalten.

2.3 Einfriedungen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind nur offene Einfriedungen in Form von Drahtgeflecht- und Drahtgitterzäune und Hecken zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege (Denkmalschutzgesetz, DSchG)

Die Beachtung der Inhalte der Rechtsverordnung vom 16.07.2017 über das Grabungsschutzgebiet aufgrund des § 22 i.V.m. § 8 Abs. 1, 2. Halbsatz, i.V.m. Abs. 4 und § 24 Abs. 3 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzgesetz –DSchG) ist sicherzustellen durch die Eigentümer und Bauherren.

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausfüh-

rende Baufirma vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können durch die Direktion.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der aktuellsten Fassung hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommender archäologischer Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Oben stehende Absätze 1 und 2 entbinden Bauräger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz.

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. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauräger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

3.2 Ordnungswidrigkeiten § 87 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3.3 Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

3.4 Angaben zur Erschließung (Wasser- und Energieversorgung, Abwasserentsorgung)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Grundzüge der technischen Erschließungsanlagen vorhanden. An diese sind entsprechend der Vorgaben und Anforderungen der örtlichen Versorgungs- und Rechtsträger durch die Verursacher anzuschließen. Die notwendigen technischen Voraussetzungen sind im Einzelfall zu bestimmen, eventuell ist der Bau von Hebeanlagen für die Schmutzwasserentsorgungen durch die Verursacher erforderlich.

3.5 Radon und Radonprognose

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten ein hohes Radonpotential ermittelt worden. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Der Bauherrenschaft wird es freigestellt die Radonmessungen und Ergebnisse dem Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz zur Verfügung zu stellen.

3.6 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungsleitungen der Pfalzwerke Netz AG, 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 abzustimmen.

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.

Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträgers, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

4 ARTENLISTEN

4.1 Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Walnuß (*Juglans regia*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Zwetschge (*Prunus domestica*)
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)
Traubekirsche (*Prunus padus*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher :

Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Waldhasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
Linguster (*Ligustrum vulgare*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

Heckenrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

4.2 Artenliste 2

Bäume 2. Ordnung :

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Steinweichsel (Prunus mahaleb)
Wildbirne (Pyrus communis)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher :

Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Waldhasel (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Heckenrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

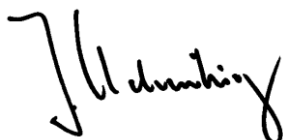
Aufgestellt:

SEILER – Ingenieure & Architekten GmbH
Gartenstraße 8, 55232 Alzey

Alzey, im März 2018

A handwritten signature in black ink, reading 'H. v. Bergen'.

Herbert von Bergen

A handwritten signature in black ink, reading 'H. Schmihing'.

Hans-Joachim Schmihing