

Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „Süd VIII – Änderung II“

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga Garagen

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

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich für Ein- und Ausfahrten zu Garagen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige verbindliche Planzeichen

Vorgartenzone

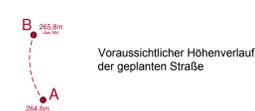
Angrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zeichnerische Hinweise (unverbindlich)

Höhenlinien - 0,5 m

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bereich für öffentliche Parkplätze



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

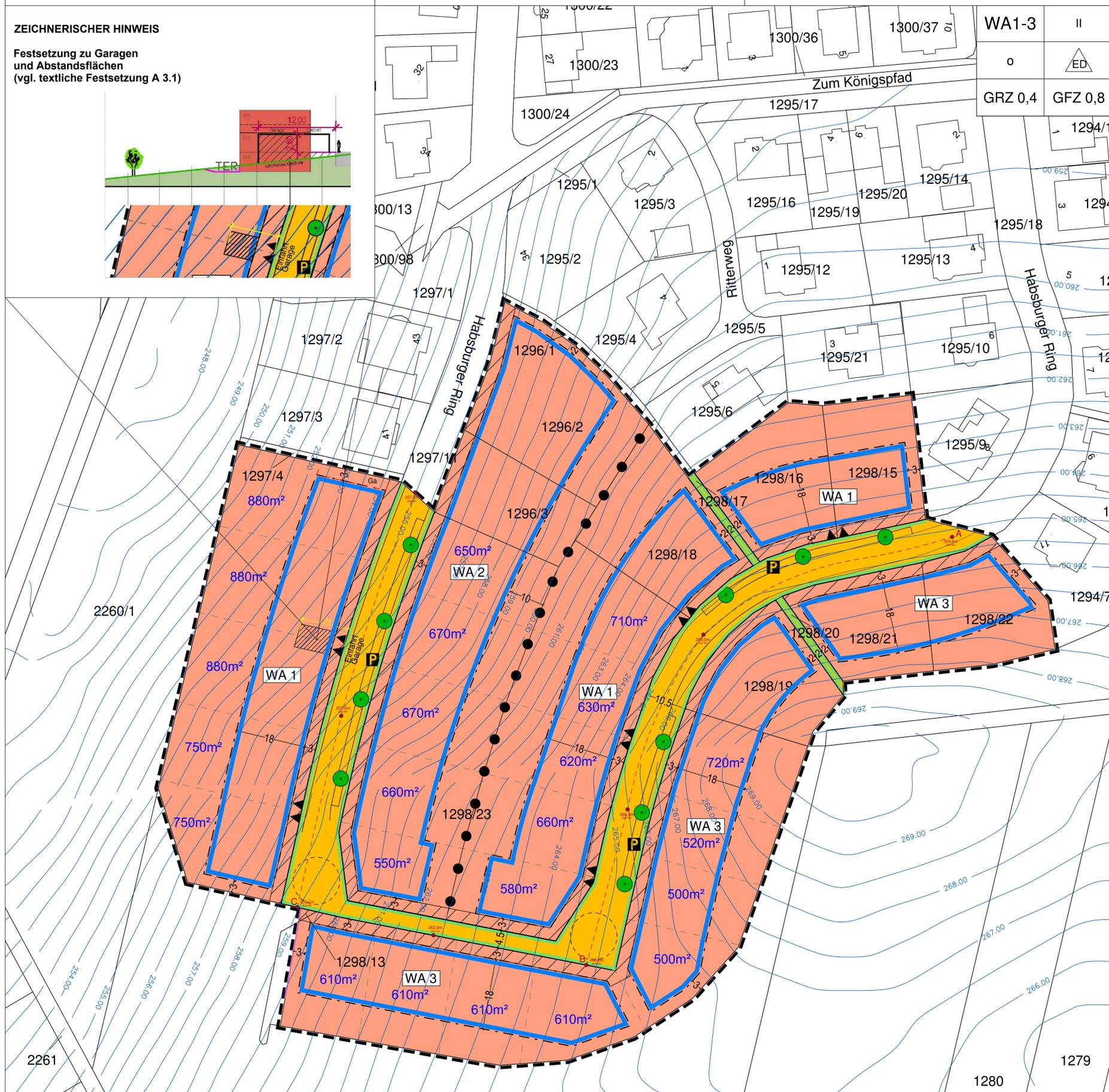
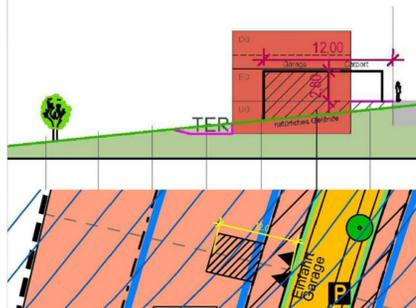
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 | S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. | S. 47)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 | S. 153), zuletzt geändert am 19.08.2014 (GVBl. | S. 181)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 | S. 387), zuletzt geändert am 22.06.2010 (GVBl. | S. 106)

ZEICHNERISCHER HINWEIS

Festsetzung zu Garagen und Abstandsflächen (vgl. textliche Festsetzung A 3.1)



WA1-3	II
o	ED
GRZ 0,4	GFZ 0,8

LAGE IN DER GEMEINDE



GEMEINDE GÖLLHEIM

Bebauungsplan
"Süd VIII, Änderung 2" mit
Örtlichen Bauvorschriften

M. 1:500
ENTWURF - STAND: 17.11.2014

Bearbeitung
STADTPLANUNG+ ARCHITEKTUR FISCHER
Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

B	SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA₁ – WA₃ (§ 4 BauNVO)
1.1.1	<u>Allgemein zulässige Nutzungen</u> Wohngebäude Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.1.2	<u>Nicht zulässige Nutzungen</u> Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplan: Betriebe des Beherbergungsgewerbes Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltung Gartenbaubetriebe Tankstellen
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1	Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO) Gemäß § 20 Abs. 3 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.
2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.2.1	<u>Bezugspunkte</u> Die Gebäudehöhe (GH) wird jeweils bestimmt durch den Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche in Grundstücksmitte und dem oberen Gebäudeabschluss (First).
2.2.2	<u>Gebäudehöhe (GH) im Baugebiet WA₁ und WA₃</u> Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m.
2.2.3	<u>Gebäudehöhe (GH) im Baugebiet WA₂</u> Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,5 m.
3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO)
3.1	Garagen (§ 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)
3.1.1	Baugebiet WA ₁ (talseitige Baugrundstücke)
3.1.1.1	Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
3.1.1.2	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen in den seitlichen Grenzabstandsflächen gem. § 8 Abs. 6 LBauO unzulässig.
3.1.1.3	Abweichend von A 3.1.1.2 sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den seitlichen Grenzabständen zulässig, wenn: <ul style="list-style-type: none">- sie im dafür vorgesehenen Einfahrtsbereich liegen,- die Hinterwand der Garage maximal 12 m von der Straßenbegrenzungslinie abrückt,- die Wandhöhe der Garage das Maß von 2,8 m nicht überschreitet.



- 3.1.1.4 Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Gehweghinterkante und dem oberen Wandabschluss der Garage bzw. dem Schnittpunkt zwischen Garagenaußenwand und der Oberkante Dachhaut.
- 3.1.1.5 Abstandsflächen nach § 8 Abs. 6 LBauO sind im Rahmen der Ausnahmeregelung nicht erforderlich.
- 3.1.1.6 Die mittlere Wandhöhe von 3,2 m gem. § 8 Abs. 9 LBauO darf bis zur Höhe des natürlichen Geländes nach unten überschritten werden.
- 3.1.2 Baugebiete WA2 und WA3 (bergseitige Baugrundstücke)
- 3.1.2.1 Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
- 3.1.3 Bei Garagen ist der gesetzlich vorgeschriebene Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

3.2 Stellplätze, Carport und Nebenanlagen

- 3.2.1 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
- 3.2.2 Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
Carports sind als überdachte Stellplätze ohne Wände herzustellen.
- 3.2.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind je Wohngebäude bis zu einer Größe von 50 m³ zulässig.

3.3 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.2.1 Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 4.2 Abweichend von A 4.1 sind ab einer Größe von 1.000 m² des maßgeblichen Baugrundstücks je Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig.
Bei mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude sind Doppelhäuser unzulässig.

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

5.1 Allgemeine Festsetzungen

- 5.1.1 Für sämtliche festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Artenauswahl Textziffer A 5.3).
- 5.1.2 Die anzulegenden Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch heimische und standortgerechte Gehölze in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
- 5.1.3 Für alle Baumstandorte ist die Baumscheibe als mindestens 4 m² große, offene, bewässerungs- und belüftungsfähige Fläche herzustellen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 5.2.1 Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume entlang der Erschließungsstraßen sowie in den öffentlichen Grünflächen sind heimische Laubbäume 1. Ordnung zu verwenden. Die unter Textziffer A 5.3.2 genannte Artenauswahl ist zu berücksichtigen.
Die Einzelbäume können in Längsrichtung der angrenzenden Straße verschoben werden.



Die Anzahl der Einzelbäume darf nicht verringert werden.

5.3 Pflanzenauswahl																													
5.3.1	Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Flächen ist die nachstehende Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Hochstämmige Obstbäume sowie Beerensträucher sind zulässig.																												
5.3.2	Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m) <table border="0" style="width: 100%; margin-left: 20px;"> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td>Salix alba (*)</td><td>Silber-Weide</td></tr> <tr><td>Fraxinus excelsior (*)</td><td>Gemeine Esche</td></tr> <tr><td>Sorbus domestica</td><td>Speierling</td></tr> <tr><td>Juglans regia (*)</td><td>Walnuß</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde</td></tr> <tr><td>Populus tremula (*)</td><td>Espe (Silber-Pappel)</td></tr> <tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommer-Linde</td></tr> <tr><td>Quercus robur (*)</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> </table>	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Salix alba (*)	Silber-Weide	Fraxinus excelsior (*)	Gemeine Esche	Sorbus domestica	Speierling	Juglans regia (*)	Walnuß	Tilia cordata	Winter-Linde	Populus tremula (*)	Espe (Silber-Pappel)	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Quercus robur (*)	Stiel-Eiche										
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																												
Salix alba (*)	Silber-Weide																												
Fraxinus excelsior (*)	Gemeine Esche																												
Sorbus domestica	Speierling																												
Juglans regia (*)	Walnuß																												
Tilia cordata	Winter-Linde																												
Populus tremula (*)	Espe (Silber-Pappel)																												
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde																												
Quercus robur (*)	Stiel-Eiche																												
5.3.3	Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m) <table border="0" style="width: 100%; margin-left: 20px;"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Prunus padus (*)</td><td>Trauben-Kirsche</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus (*)</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Pyrus communis</td><td>Wild-Birne</td></tr> <tr><td>Malus sylvestris</td><td>Wild-Apfel</td></tr> <tr><td>Sorbus aria (*)</td><td>Mehlbeere</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr> <tr><td>Prunus domestica</td><td>Zwetschge</td></tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus (*)	Trauben-Kirsche	Carpinus betulus (*)	Hainbuche	Pyrus communis	Wild-Birne	Malus sylvestris	Wild-Apfel	Sorbus aria (*)	Mehlbeere	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus domestica	Zwetschge										
Acer campestre	Feld-Ahorn																												
Prunus padus (*)	Trauben-Kirsche																												
Carpinus betulus (*)	Hainbuche																												
Pyrus communis	Wild-Birne																												
Malus sylvestris	Wild-Apfel																												
Sorbus aria (*)	Mehlbeere																												
Prunus avium	Vogel-Kirsche																												
Sorbus aucuparia	Eberesche																												
Prunus domestica	Zwetschge																												
5.3.4	Heimische Sträucher <table border="0" style="width: 100%; margin-left: 20px;"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Mespilus germanicus</td><td>Mispel</td></tr> <tr><td>Cornus mas (*)</td><td>Kornelkirsche</td></tr> <tr><td>Rosa spec.</td><td>Wildrosen</td></tr> <tr><td>Cornus sanguinea (*)</td><td>Roter-Hartriegel</td></tr> <tr><td>Salix anerea (*)</td><td>Grauweide</td></tr> <tr><td>Corylus avellana (*)</td><td>Haselnuß</td></tr> <tr><td>Salix aurita (*)</td><td>Öhrchenweide</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingriffl. Weißdorn</td></tr> <tr><td>Salix caprea (*)</td><td>Salweide</td></tr> <tr><td>Euonymus europaeus (*)</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr> <tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schw. Holunder</td></tr> <tr><td>Frangula alnus (*)</td><td>Faulbaum</td></tr> <tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Mespilus germanicus	Mispel	Cornus mas (*)	Kornelkirsche	Rosa spec.	Wildrosen	Cornus sanguinea (*)	Roter-Hartriegel	Salix anerea (*)	Grauweide	Corylus avellana (*)	Haselnuß	Salix aurita (*)	Öhrchenweide	Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	Salix caprea (*)	Salweide	Euonymus europaeus (*)	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schw. Holunder	Frangula alnus (*)	Faulbaum	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Acer campestre	Feld-Ahorn																												
Mespilus germanicus	Mispel																												
Cornus mas (*)	Kornelkirsche																												
Rosa spec.	Wildrosen																												
Cornus sanguinea (*)	Roter-Hartriegel																												
Salix anerea (*)	Grauweide																												
Corylus avellana (*)	Haselnuß																												
Salix aurita (*)	Öhrchenweide																												
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn																												
Salix caprea (*)	Salweide																												
Euonymus europaeus (*)	Pfaffenhütchen																												
Sambucus nigra	Schw. Holunder																												
Frangula alnus (*)	Faulbaum																												
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																												



Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus (*)	Wasserschneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

(*) (Temporär) feuchter Standort möglich

- 5.3.5 Qualitäts- und Größenmerkmale
Bäume: 3 x v. (m. B.) StU 16/18 cm bzw. 18/20 (Straßenbaum)
Obstbäume: 3 x v. StU 12/14 cm
Sträucher: 2 x v. mind. H = 60/100 cm

7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.



C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
1	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
1.1	Dachform und -neigung
1.1.1	Einzelhäuser: Geneigte Dächer mit 20 – 38° Neigung Doppelhäuser: Geneigte Dächer mit zwingend 35° Neigung Garagen und Nebengebäude: Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit 0 - 15° Neigung oder Dachform und –neigung wie beim Hauptgebäude Bei gemeinsamer Errichtung der Doppelhäuser sind gleiche Dachneigungen und Dachformen vorzusehen. Abweichend von den vorstehenden zwingenden Festsetzungen können dann auch Dachneigungen von 20 – 38° zugelassen werden.
1.1.2	Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer zulässig. Der Höhenversprung der Firste darf nicht mehr als 1,2 m betragen. Die Neigungen müssen sich im Rahmen der Festsetzung 1.1.1 (siehe oben) halten.
1.1.3	Ab einer Wandhöhe von 7,0 m sind im Baugebiet WA ₂ ausschließlich Zelt- und Walmdächer zulässig.
1.1.4	Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.
1.1.5	Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 1.1.4.
1.2	Dacheindeckung Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nicht glänzende Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun und anthrazit zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.
2	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
2.1	Allgemein Einfriedungen an den Grenzen von Wirtschaftswegen sind um 0,5 m zurückzusetzen.
2.2	Vorgartenzone
B 2.2.1	Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der Vorgartenzonen gem. Planzeichnung darf das Maß von 1,0 m, gemessen ab OK Gehweg bzw. Fahrbahn, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,3 m betragen.
B 2.2.2	Bei den Einfriedungen entlang der Vorgartenzonen gem. Planzeichnung ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel, Pfeiler und Stützmauern gem. Ziff. 2.2.1) nicht zulässig.
2.3	Einfriedungen auf bergseitigen Grundstücken Sofern es die Geländeneigung erfordert, können bei den Grundstücken auf der Bergseite der Erschließungsstraßen anstelle von offenen Einfriedungen auch private Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gehweg errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig.



3 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Vorgartenzone

Die Vorgartenzonen gem. Planzeichnung dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Garagen und Nebengebäude sind im Bereich der Vorgartenzonen nicht zulässig.

Die Vorgartenzonen sind einzugrünen. Dabei muss die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mind. 50 % unversiegelt zu lassen.

Auf jedem Grundstück ist mind. ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

3.3 Pflanzenauswahl

Für die Pflanzenauswahl gilt Ziffer 5.3 der „Schriftlichen Festsetzungen“.

Zusätzlich sind Obstbäume und Beerensträucher zulässig.

4 Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 Abs. 1 LBauO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs.1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachweisen:

2 Stellplätze je Wohnung



D HINWEISE

1 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 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.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

2 SICHERUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ 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 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.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

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.

3 BAUGRUND

Es werden projektbezogene Bodenuntersuchungen empfohlen, Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden.

4 PFLANZMASSNAHMEN

Nadelgehölze und Thujen sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.

5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

5.1 Boden

Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, fachgerecht in maximal 2 m hohen Mieten zwischenzulagern und einer Wiederverwendung im Plangebiet zuzuführen.



Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen sind zu vermeiden.

5.2 Klima

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20° sollen dauerhaft extensiv begrünt werden. Dabei sollte eine mind. 10 cm starke durchwurzelbare Substratschicht vorgesehen werden. Es sollten heimische Pflanzengesellschaften verwendet werden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.

5.3 Wasser

Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Es sind Zisternen mit einem Speichervolumen je Zisterne von rd. 10 m³ je Baugrundstück im Plangebiet vorzuhalten. Punktuelle Versickerungen (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Notüberläufe der privaten Anlagen werden in die zentralen Versickerungsmulden geleitet. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

5.4 Tiere

Für sämtliche Außenanlagen sollen insektenverträgliche, z.B. mit Natriumdampfhochdrucklampen betriebene, Beleuchtungskörper verwendet werden.

Zum Schutz der vorhandenen Vogelwelt sollen sämtliche Rodungsmaßnahmen während der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

5.5 Lärm

Die Grenzwerte der TA Lärm sind u.a. bei der Errichtung von Luftwärmepumpenanlagen zu beachten; die erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

5.6 Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Plangebietes kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftungen (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes sind orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll.



Teil A - Erläuterung der Planzeichnung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Baugrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Garagen

ZEICHNERISCHER HINWEIS

Festsetzung zu Garagen und Abstandsflächen (vgl. textliche Festsetzung A 3.1.1)

