

Ortsgemeinde Großniedesheim

Bebauungsplan „Gartenstraße – 3. Änderung“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der jeweils tatsächlich zur Erschließung des Baugrundstücks genutzten Verkehrsfläche an der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bestimmt.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,20 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.3 Beim Umbau, bei der Erweiterung und beim Anbau oder beim Ersatz bestehender, genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe bereits bei dem bestehenden Gebäude erreicht oder überschritten ist und die bereits bestehende Gebäudehöhe durch den Umbau, den Anbau, die Erweiterung bzw. den Ersatz um maximal 0,30 m überschritten wird.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a1 ist an die südliche Nachbargrenze anzubauen.
- 3.2 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a2 ist an die nördliche Nachbargrenze anzubauen.
- 3.3 Hausgruppen sind unzulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Vordächer, Kellerabgänge und Treppenhäuser sowie durch vergleichbare untergeordnete Bauteile auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 1,5 m überschritten werden. Für Außentreppen ist eine Überschreitung um bis zu 3 m zulässig.

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

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen und Stellplätzen sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtigen Nebenanlagen ausschließlich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Gartenstraße und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die erstmalige Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtigen Nebenanlagen nach Rechtskraft des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Der Ersatz von vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise hergestellten Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen bleibt hiervon unberührt.
- 5.3 Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte Garagen sowie Carports mit Seitenwänden sind zusätzlich mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzusetzen.
- 5.4 Gemäß LBauO nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen sowie Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 6.1 Es sind maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
- 6.2 Abweichend von der Festsetzung 6.1 ist ausnahmsweise eine höhere Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf dem Baugrundstück zulässig, wenn das Vorhaben dem Ersatz von bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Wohnungen dient. Dann ist

maximal die Zahl der bei Rechtskraft des Bebauungsplans vorhandenen und zulässigerweise errichteten Wohnungen zulässig.

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

7.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

7.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.

7.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

7.4 Bei der Gestaltung der unbebauten Teile der privaten Baugrundstücke ist die Anlage von großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte Schottergärten), sowie die Verwendung von Kunstrasen oder anderer flächendeckender Beläge außerhalb der Zufahrten und Wege unzulässig.

Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Flächen größer als 1 m² mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 0,50 m zur Außenwand eines Gebäudes.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

7.5 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Dachflächen bis 15° Neigung sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachterrassen, Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten bzw. versickert wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von

der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

- 8.2 Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m – gemessen in einer Höhe von 1 m über angrenzendem Gelände – sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

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

- 9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind für die Hauptdachflächen ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 50° zulässig. Für Dachgauben, Vordächer und sonstige untergeordnete Dachflächen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- 9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit bis zu 50° Neigung zulässig.
- 9.3 Ausnahmsweise sind abweichend von den Festsetzung 9.1 und 9.2 auch andere Dachneigungen zulässig, wenn das Bauvorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes mit anderer Dachneigung dient und die im Bestand bereits vorhandene Dachgestaltung weitergeführt oder in gleicher Weise ersetzt wird.
- 9.4 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

10. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit jeweils auf dem Grundstück nachzuweisen.

C. HINWEISE

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Großniedesheim. Aus der zugehörigen Rechtsverordnung können sich weiterreichende Anforderungen an die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergeben.

Bei Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet ist das „Merkblatt Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu beachten.

Gemäß der Aussage der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz ist für Bohrungen zur Nutzung von Geothermie zum Schutz des Grundwassers eine Tiefenbegrenzung auf maximal 20 m aus hydrologischer und hydrogeologischer Sicht begründbar und wird für den gesamten Bereich Großniedesheim festgelegt. Weitere Auflagen und Hinweise zur Bauausführung werden bei der Antragstellung mitgeteilt.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und - soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben - zu versickern.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bzw. mit der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis abzustimmen. Es sind ggf. wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Sturzflutgefährdung

Bei Sturzflut sind im Gebiet Fließgeschwindigkeiten von maximal 0,5 m/s bei Wassertiefen von maximal 50 cm, an vereinzelt Punkten auch bis zu 100 cm zu erwarten.

Um Schäden an privatem Eigentum sowie die Gefährdung von Personen zu vermeiden, wird empfohlen, entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser zu treffen (z.B. Einbau einer Rückstauklappe, hochgezogene Kellerfenster, höher gelegene Türschwellen etc.)

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) sind umgehend die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis bzw. die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. zu informieren.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Arbeiten zur Baureifmachung im Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Zudem ist entsprechend § 24 LNatSchG vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor

Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Gegebenenfalls ist auf dieser Grundlage eine Ausnahme oder Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde bei der SGD Süd einzuholen.

Nachbarrecht

Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Denkmalpflege

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.