

Ortsgemeinde Heuchelheim

Bebauungsplan „Thalhofstraße West“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig

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

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf bis zu 0,6 der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden.

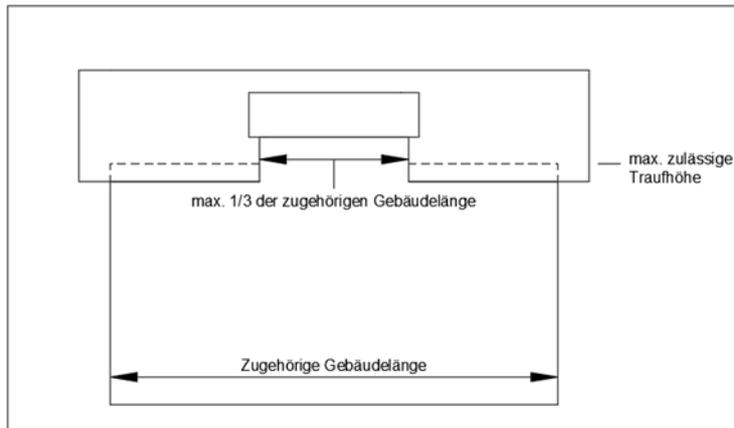
2.2 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Trauf-, Attika- und Firsthöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die tatsächlich zur Erschließung genutzte Straße heranzuziehen.

2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA4: 6,5 m
- im Allgemeinen Wohngebiet WA2: 7,0 m

Die maximal zulässige Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der

zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden. Bei Pultdächern gilt die tiefer liegende Schnittlinie der Gebäudewand mit der Dachhaut als Traufhöhe.



2.4 Die maximal zulässige Attikahöhe beträgt

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA4: 7,0 m
- im Allgemeinen Wohngebiet WA2: 7,5 m

Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und der Oberkante Attika.

2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen bei Gebäuden mit geneigten Dächern beträgt

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA4: 10,0 m
- im Allgemeinen Wohngebiet WA2: 10,5 m

Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem senkrecht gemessenen Maß zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.6 Beim Umbau bestehender, genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude, bei der Erweiterung und beim Anbau an bestehende, genehmigte bzw. rechtmäßig errichtete Gebäude oder beim Ersatz bestehender, genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Trauf-, Attika- und Firsthöhe zugelassen werden, wenn die festgesetzte Trauf-, Attika- und / oder Firsthöhe bereits bei dem bestehenden Gebäude erreicht oder überschritten ist und diese (bereits bestehende Trauf-, Attika- und Firsthöhe) durch den Umbau, den Anbau, die Erweiterung bzw. den Ersatz um maximal 0,30 m überschritten wird.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Außentreppen und -lifte, Vordächer, Kellerabgänge und Treppenhäuser sowie durch vergleichbare untergeordnete Bauteile auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden.

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

4.1 Die erstmalige Herstellung von Garagen und Stellplätze sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtigen Nebenanlagen nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- in den Flächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den überbaubaren Grundstücksflächen
- innerhalb der Flächen seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie
- im Übrigen bis zu einer Tiefe von 11 m ab Straßenbegrenzungslinie

zulässig. Für die Zulässigkeit genügt es, wenn eine der vier Voraussetzungen erfüllt ist.

Der Ersatz von vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise hergestellten Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen bleibt hiervon unberührt.

4.2 Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte Garagen sowie Carports mit Seitenwänden sind zusätzlich mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzusetzen.

4.3 Gemäß LBauO nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 2 m sowie Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

5.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5.2 Ausnahmsweise kann eine größere Zahl von Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn das Gebäude dem Ersatz eines bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden Gebäudes dient, das bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans in genehmigter Weise mit einer höheren Anzahl Wohnungen errichtet wurde (erweiterter Bestandsschutz). Die Zahl der bereits vorhandenen Wohnungen darf nicht weitergehend überschritten werden.

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 muss bei Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans errichtet werden, die Fußbodenhöhe von Aufenthaltsräumen mindestens 0,50 m über der Höhe des Bezugspunkts gemäß Festsetzung 2.2 liegen.

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 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- 7.4 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.
- 7.5 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig.

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

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

- 8.1 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt
 - in den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4: 35°
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA1: 45°
- 8.2 Ausnahmsweise sind abweichend von Festsetzung 8.1 auch steilere Dachneigungen zulässig, wenn das Bauvorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes mit steilerer Dachneigung dient und die im Bestand bereits vorhandene Dachneigung weitergeführt oder in gleicher Weise ersetzt wird.
- 8.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in der Summe die Hälfte der zugehörigen Trauflänge gemäß Festsetzung 2.3 (Länge der Schnittkante zwischen Wand und Dach) nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

9. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 9.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- 9.2 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern ist unzulässig.
- 9.3 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

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

Es sind

- je Wohnung bis 50 qm Wohnfläche 1 Pkw-Stellplatz
- je Wohnung mit 50 bis 70 qm Wohnfläche 1,5 Pkw-Stellplätze
- je Wohnung mehr als 70 qm Wohnfläche 2 Pkw-Stellplätze

im Bereich der privaten Grundstücke nachzuweisen.

Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

C. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei Bauvorhaben, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umgesetzt werden, sollen daher die anfallenden Niederschlagswässer - vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert oder als Brauchwasser genutzt werden. Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bzw. der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis -Untere Wasserbehörde- abzustimmen.

Denkmalschutz

In der Fundstellenkartierung der Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine mögliche archäologische Fundstelle und Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Sollten dennoch 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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Schallschutz

Das Planungsgebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen von der südlich angrenzenden Dirmsteiner Straße und den Autobahnen A 6 und A 61. Es wird

darauf hingewiesen, dass gemäß § 16 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz alle Gebäude einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Fledermäuse und Amphibien) nicht ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands.

Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten 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.

Sturzflutvorsorge

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen.

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.).

Bodenschutz

Sollten sich 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.

Auffüllungen

Bei Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen und Baugrundstücken sind die abfallrechtlichen Anforderungen und die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten. Dies gilt auch für die durchzuführenden Ab- rissarbeiten. Die Ersatzbaustoffverordnung ist zu beachten.

Temporäre Grundwasserabsenkungen

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Nachbarrecht

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