

## Textliche Festsetzungen

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

##### 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude.

##### 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

##### 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

##### 2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für 2/3 der Gebäudelänge 8,00 m.

Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der Münchgrabenstraße, gemessen an der Hinterkante des Gehwegs an dem in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunkt, und dem Schnittpunkt der verlängerten Gebäudefassade mit der Oberkante Dachhaut.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen ist in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 1,5 m sowie durch Zwerchhäuser und Gauben bis maximal 1 m unter tatsächlicher Gebäudehöhe zulässig, sofern diese Überschreitungen maximal ein Drittel der Gebäudelänge - gemessen zwischen den seitlichen Kanten der Außenwände - einnehmen.

##### 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt

- in der mit **A** bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche 12,80 m
- in der mit **B** bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche 11,00 m

Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der Münchgrabenstraße, gemessen an der Hinterkante des Gehwegs an dem in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunkt, und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

**3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zulässig.

**4. 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)**

Die Fußbodenhöhe von Aufenthaltsräumen muss mindestens 0,50 m über der Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunkt liegen.

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

5.1 Arbeiten zur Baufeldfreimachung sowie Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen 1. Oktober und dem 29. Februar ausgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen gebäude- oder gehölzbrütender Vogelarten gegeben sind.

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

5.3 Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im gesamten Geltungsbereich ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem und nur nach unten abstrahlenden Lampengehäuse mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin verwendet werden.

5.4 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

5.5 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 m<sup>2</sup> Fläche sowie von Kunstrasen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen unzulässig.

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

5.6 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Durchgehende Mauersockel sind unzulässig.

**6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 6.1 Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist je ein standortgerechter und heimische Laub- oder Obstbaum in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 -18 cm Stammumfang) zu pflanzen.
- 6.2 Dachflächen bis 15° Neigung sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

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

**7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer mit 30° - 45° Neigung zulässig.
- 7.2 Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind ergänzend auch geneigte Dächer mit geringerer Neigungen und Flachdächer zulässig.
- 7.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 7.4 Technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen sind im gesamten Plangebiet entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen.

Soweit diese Einrichtungen nicht in Gebäude oder Garagen integriert sind, müssen sie einen Mindestabstand von 2 m zu Nachbargrenzen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

**8. Zahl der notwendigen Stellplätze**

Für nach der Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellte Wohnungen ist mindestens die folgende Anzahl notwendiger Stellplätze nachzuweisen:

- für Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz
- für Wohnungen mit 60 – 90 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen mit mehr als 90 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze

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

**C. HINWEISE**

**Nachbarrecht**

Bei Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände zu beachten.

### **Immissionsschutz**

Soweit technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen errichtet werden, sind an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete mit einem Zuschlag von 6 dB(A) für die Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) sowie einer möglichen Vorbelastung durch andere Anlagen einzuhalten. Im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren) kann ein Nachweis der Einhaltung dieser Vorgaben verlangt werden.

### **Niederschlagswasserversickerung**

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Baugrundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Mit den Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Abstand von mindestens 1 m zu den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen einzuhalten.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

### **Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie 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 Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.

Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger,

geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten oder Eidechsen) nicht gänzlich ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Der Zeitplan für die Realisierung von Bauvorhaben ist mit den im Jahresverlauf zu berücksichtigenden artenschutzrechtlich begründeten Restriktionsperioden abzustimmen.

### **Auffüllungen/Abbruchmaterial**

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) zu beachten.

Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

### **Denkmalschutz**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hin-zuweisen. 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die notwendigen Rettungsgrabungen, in Absprache mit den

ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. 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.

Es 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.

### **Bodenschutz**

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Lamsheim, den .....

.....

Ortsbürgermeister