

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Schwabenheimer Weg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB Ortsgemeinde Pleitersheim

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Zeichnerische Festsetzungen werden kursiv dargestellt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannte Nutzungen nicht zulässig:

1. nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzungen nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig. Der für freiberufliche Nutzungen zulässige Flächenanteil je Wohngebäude beträgt maximal 30 Prozent der jeweils zulässigen Geschossfläche.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,6 zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 500 m² und bei Doppelhäusern 400 m² je Doppelhaushälfte.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und der Baugrenze zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Einzelhaus bzw. der Doppelhaushälfte unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bebauungsplan werden anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung mindestens 7 Bäume mit einem Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe als

heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 2). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 20 m verschoben werden.

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 1 und 2). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Die vorgegebenen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang 16/18 gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen (Beispiele: siehe Pflanzliste 2).

Pflanzliste 1 (beispielhaft): Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i> (Felsenbirne)	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	<i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)	<i>Crataegus monogyna</i> (Eingrifflicher Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Prunus spinosa</i> (Schlehdorn)
<i>Ribes alpinum</i> (Johannisbeere)	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	<i>Viburnum opulus</i> (Schneeball)

Pflanzliste 2 (beispielhaft): Laubbäume

<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘ (Feld-Ahorn)	<i>Sorbus intermedia</i> (Schwedische Mehlbeere)
<i>Acer platanoides</i> (Spitz-Ahorn)	<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘ (Amerikanische Stadtlinde)
<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)	

1.10 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird mit 9 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.

Bei Grundstücken, bei denen die Grundstücksgrenze nicht oder nicht in voller Länge an die Straßenbegrenzungslinie angrenzt, ist der Höhenbezugspunkt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche am nächstgelegenen Punkt, gemessen von der jeweiligen Gebäudemitte.

Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche.

Die maximal zulässige Sockelhöhe wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit 0,3 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Sockelhöhe ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO; § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform, Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in dem Farbspektrum rot, braun und grau zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Firstrichtung, Firsthöhe und Dachneigung auszuführen.

2.2 Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen auf der straßenzugewandten Seite der erschließenden Straße in einer Höhe bis maximal 0,80 m zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen auf der straßenabgewandten Seite der erschließenden Straße sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude in einer Höhe bis maximal 1,5 m zulässig.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Grundstücksmitte.

Einfriedungen sind als Hecken aus heimischen Gehölzen, naturbelassene Holzzäune, Mauern aus ortstypischem Naturstein oder in Natursteinoptik zu gestalten.

2.3 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, in vegetativer Form zu gestalten und zu unterhalten.

2.4 Anlagen zum Sammeln von Abfall

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

2.5 Stellplatznachweis

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohnung zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

3.2 Altlasten

Es sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverlagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.3 Radon

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes (40 – 100 kBq/m³) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) ermittelt wurde. Es sind gegebenenfalls bauliche Radonvorsorgemaßnahmen gemäß dem Bundesamt für Strahlenschutz zu ergreifen.

Radonvorsorgegebietsklassifizierung des Bundesamtes für Strahlenschutz:

Radonvorsorgegebiet 0 (RVK 0)	< 20 kBq/m ³ (<20.000 Bq/m ³)
Radonvorsorgegebiet I (RVK I)	> 20 - 40 kBq/m ³
Radonvorsorgegebiet II (RVK II)	> 40 – 100 kBq/m ³
Radonvorsorgegebiet III (RVK III)	> 100 kBq/m ³

3.4 Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Darüber hinaus ist der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. –effekte, u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel, entgegenzuwirken.

3.5 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
7. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG)
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
10. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
11. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
12. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)
13. Landesstraßengesetz (LStrG)

14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

15. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.