

# **Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan „In der Bruchwiese/Neuordnung“, Ortsgemeinde Altenbamberg**

## **Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: 21.07.2021

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)**

##### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
2. Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

##### **1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
2. Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
3. Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

### **Höhe baulicher Anlagen**

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß § 18 BauNVO ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika definiert.

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.

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

Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

Für die Flurstücksnummern 1913, 1917 und 1918 gilt als Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe die Oberkante der Privatstraße 2 am nächstgelegenen Punkt, gemessen von der jeweiligen Gebäudemitte.

## **1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 400 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 240 m<sup>2</sup>.

## **1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand des jeweiligen Hauptgebäudes bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem Abstand von mind. 5,00 m zu den privaten Verkehrsflächen und den das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

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

Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

## **1.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ sind bauliche und sonstige Anlagen, Ablagerungen jeglicher Art sowie Zufahrten und Zuwegungen unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Nutzung ist unzulässig.

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

Die Flächen für PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

## **1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

*Wird gemäß Schallgutachten zur Offenlage ergänzt.*

### 1.9 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind mit einem Stammumfang von 18/20, gemessen in 1,00 m Höhe, als gebietseigene Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“ zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 1). Für die einzelnen Baumarten sind die gültigen forstlichen Herkunftsgebiete innerhalb des Vorkommensgebietes Nr. 4 zu beachten. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 5,00 m verschoben werden.

Je Baugrundstück ist mindestens ein gebietseigener Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“ mit einem Stammumfang von 16/18, gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 1). Für die einzelnen Baumarten sind die gültigen forstlichen Herkunftsgebiete innerhalb des Vorkommensgebietes Nr. 4 zu beachten.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, berechnet anhand der festgesetzten Grundflächenzahl inklusive zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, mit gebietseigenen Sträuchern aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“ zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 2).

#### Pflanzliste 1 (beispielhaft): Laubbäume

<i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn)	<i>Quercus petraea</i> (Trauben-Eiche)
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn)	<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)
<i>Castanea sativa</i> (Ess-Kastanie)	<i>Ulmus minor</i> (Feld-Ulme)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche)	

#### Pflanzliste 2 (beispielhaft): Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i> (Gewöhnliche Berberitze)	<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)	<i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)
<i>Euonymus europaea</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball)

Die vorgegebenen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) sind zu beachten.

### 1.10 **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Erhaltungsflächen „E1“ und „E2“ sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

### **2.1 Dachform und Dachbegrünung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 7 i.V.m. Abs. 6 LBauO)**

Im Geltungsbereich sind Flachdächer sowie Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports. Doppelhäuser sind jeweils in einheitlicher Dachneigung, Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe und Firstrichtung auszuführen.

Flachdächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 30 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Technische Dachaufbauten und Belichtungsflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 LBauO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

#### Mischgebiet

Im Mischgebiet sind je Betrieb maximal zwei Werbeanlagen mit einer Größe je Werbeanlage von maximal 2,00 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Mischgebiet sind freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen und Werbetafeln bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m und einer Breite von maximal 2,00 m zulässig. Je Betrieb ist maximal eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbepylonen oder einer Werbetafel zulässig.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 6 LBauO)**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, in vegetativer Form zu gestalten. Die flächige Gestaltung mit losen Material- und Mineralschüttungen, wie Kies und Schotter, ist unzulässig.

### **2.4 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 6 LBauO)**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Einfriedungen zu den das Grundstück erschließenden Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Sofern Stützmauern mit Einfriedungen kombiniert werden, ist die Höhe der Stützmauer auf die festgesetzte zulässige Höhe von Einfriedungen anzurechnen.

Einfriedungen sind als Hecken aus gebietseigenen Gehölzen, Holzzäunen, Mauern aus ortstypischem Naturstein oder in Natursteinoptik zu errichten. Darüber hinaus sind Einfriedungen als Stabgitterzäune zulässig, sofern diese mit einer Heckenpflanzung begrünt werden.

## **2.5 Anlagen zum Sammeln von Abfall (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 LBauO)**

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

## **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**

Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die zuständigen Behörde zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### **3.3 Kampfmittel**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher keine Erkundung auf vorhandene Kampfmittel durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Rheinland-Pfalz (ADD Neustadt) zu benachrichtigen.

### **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.

Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, auszuführen. Anfallendes Rodungsmaterial ist unmittelbar nach der Rodung zu entfernen.

Der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte, ist u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel, entgegenzuwirken.

### **3.5 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse**

Durch diesen Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben und ersetzt.

### **3.6 Radon**

*Wird gemäß Radongutachten zur Offenlage ergänzt*

### **3.7 Entwässerung**

*Wird gemäß Entwässerungsplanung zur Offenlage ergänzt*

## **4 Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
7. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
10. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
11. Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

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