

## Ortsgemeinde Pleitersheim

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

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 03.11.2021

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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 sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
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. 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 - 19 BauNVO)

#### Grundflächenzahl

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.

#### Höhe der baulichen Anlagen

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.

### **1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses maximal 0,3 m über sowie unter dem Höhenbezugspunkt liegen. Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage des Fertigfußbodens ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.

### **1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für diese gilt die offene Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf maximal 20,0 m.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 500 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

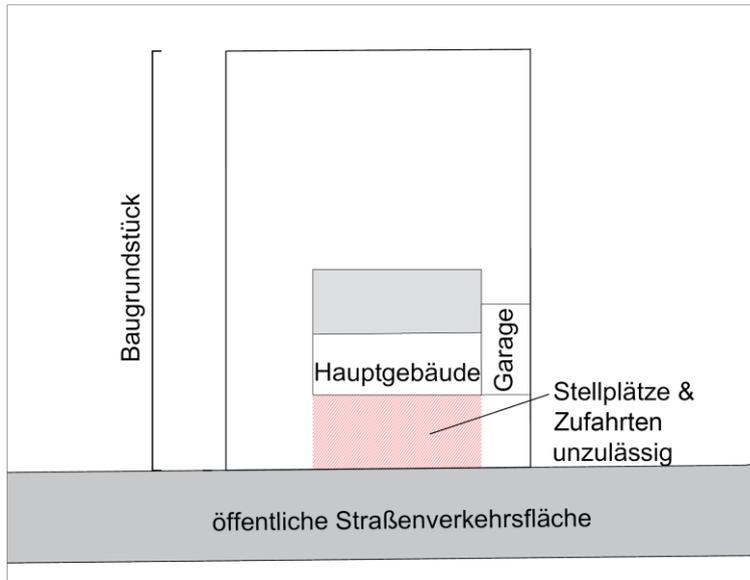
### **1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand des jeweiligen Hauptgebäudes bis zur Grundstücksgrenze zulässig, sofern es sich nicht um eine Grenze zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche handelt. Garagen und Carports sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (oder deren geradliniger Verlängerung in dem Teil des allgemeinen Wohngebietes WA 1, der nicht an die festgesetzte Planstraße A angrenzt) zu errichten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A bzw. der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und der Baugrenze zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A und dem jeweiligen Hauptgebäude gemäß Abbildung 1, in welchem Stellplätze mit ihren Zufahrten unzulässig sind.

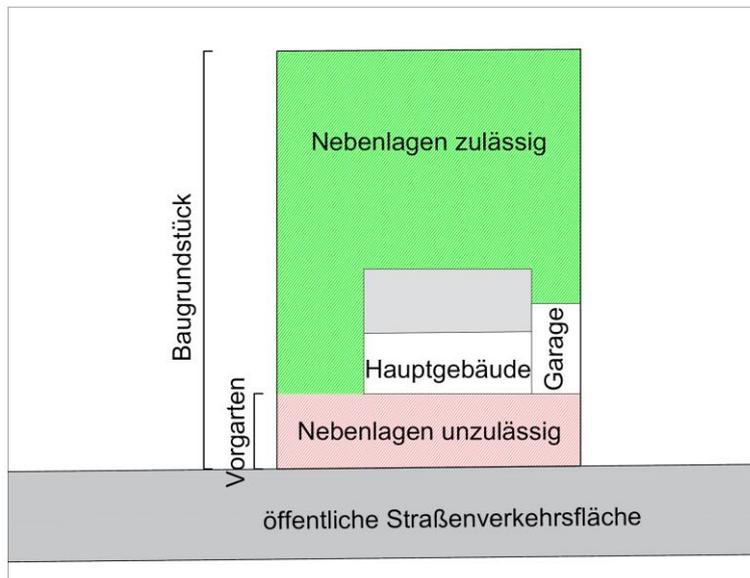
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße B und der Baugrenze zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße B und dem jeweiligen Hauptgebäude gemäß Abbildung 1, in welchem Stellplätze mit ihren Zufahrten unzulässig sind.

Abbildung 1: Unzulässigkeit von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem jeweiligen Hauptgebäude



In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie (oder deren geradliniger Verlängerung in dem Teil des allgemeinen Wohngebietes WA 1, der nicht an die festgesetzte Planstraße A angrenzt) und der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude inklusive deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig (Vorgartenbereich, siehe Abbildung 2). In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Je Baugrundstück dürfen die Nebenanlagen eine Fläche von insgesamt 15,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Abbildung 2: Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO



### 1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 bauGB)

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

## 1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit gebietseigenen Arten aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“ zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzlisten 1 und 2).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen. Die vorgegebenen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

### 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> (Schlehndorn)
<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> (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)	

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

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung mindestens 7 Bäume mit einem Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 20 m verschoben werden.

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang 16/18 gemessen in 1 m Höhe als gebietseigene Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 2).

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 10 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, berechnet anhand der festgesetzten GRZ inklusive zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, sind mit gebietseigenen Sträuchern aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“ zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste 1).

## 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 zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und baulichen Anlagen 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 entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Höhe bis maximal 1,5 m zulässig. Sofern Stützmauern zugleich die Funktion einer Einfriedung erfüllen oder mit Einfriedungen kombiniert werden, ist die Höhe der Stützmauer auf die festgesetzte zulässige Höhe von Einfriedungen anzurechnen.

Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen ist die das Gebäude erschließende öffentliche Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, gemessen in der Mitte der an die erschließende Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.

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.

## **2.3 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. Die flächige Gestaltung mit losen Material- und Mineralschüttungen, wie z.B. Kies und Schotter, ist unzulässig.

## **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

Gemäß Radongutachten des Büros GeoConsult Rein (GCR), Stand September 2019, werden im Geltungsbereich Radonpräventionsmaßnahmen der Radonvorsorgegebietsklassen RVK I empfohlen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke  $\geq 20$  cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdrucks.

### 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.

Die Entfernung von Gras-Kraut-Beständen haben zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

Während der Vogelbrutzeit sind die Bauflächen in den jeweiligen Bauabschnitten im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.

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.

### 3.6 Herstellungsfrist für Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach der bezugsfertigen Herstellung des jeweiligen Gebäudes umzusetzen.

### 3.7 Entwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser wird in der zentralen Regenrückhaltung im Osten des Geltungsbereichs gesammelt und anschließend mit gedrosseltem Abfluss in den Karlebach eingeleitet. Die Einleitung in den Karlebach erfolgt in einen separaten Regenwasserkanal bis zur vorhandenen Einleitstelle südöstlich der Ortslage (Schachtbauwerk R07011). Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen wurde gemäß fachbehördlicher Abstimmung mit der SGD Nord ein 20-jährliches Regenereignis zugrunde gelegt.

Zur Außengebietsentwässerung ist vorgesehen, in die 7 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Randbereich des Plangebietes eine landschaftsgerechte, flach ausgebildete ca. 30 cm Mulde mit Gefälle zur Einleitung in das Regenrückhaltebecken anzulegen.

Anfallendes Schmutzwasser wird zur Entlastung des vorhandenen Entwässerungssystems an zwei Anschlusspunkten der Ortskanalisation zugeführt (Anschlusspunkt 1: Straße „Am Steinernen Kreuz“; Anschlusspunkt 2: Friedhofstraße).

#### **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.