

ORTSGEMEINDE STEIN- BOCKENHEIM



BEBAUUNGSPLAN „Am Langen Graben II“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN –

Verfahren gem. § 13b BauGB

Projekt 1039/ Stand: Oktober 2021

ENTWURF

TEXTLISCHE FESTSETZUNGEN

WSW & PARTNER GMBH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631. 3423-0 | F 0631. 3423-200

kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1221) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

ENTWURF

Vorbemerkungen:

Der hier zu Grunde liegende Entwurf des Bebauungsplans „Am Langen Graben II“ ist Gegenstand der erneuten verkürzten Offenlage gem. §4a Abs. 3 BauGB.

Wird der Entwurf eines Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann, wie hier zutreffend, bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen sind demnach entsprechend in **rot gekennzeichnet.**

Die Ergänzungen und Änderungen betreffen dabei im Wesentlichen redaktionelle Anpassungen auf Grundlage der Abwägung zur Offenlage sowie Anpassungen, die den Erhalt der Stromtrasse betreffen. Da die Gemeinde sich im Laufe des Verfahrens für einen Erhalt der durch das Gebiet verlaufenden Stromtrasse entschieden hat, musste das Konzept, die Textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung entsprechend angepasst werden. Hiervon ist vor allem der südliche Bereich des Plangebiets betroffen.



Bereich der Planzeichnung, welcher sich im Vergleich zur Erneuten Offenlage gem. § 4 Abs.2, § 3 Abs. 2 BauGB verändert hat (Änderungsbereich)

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

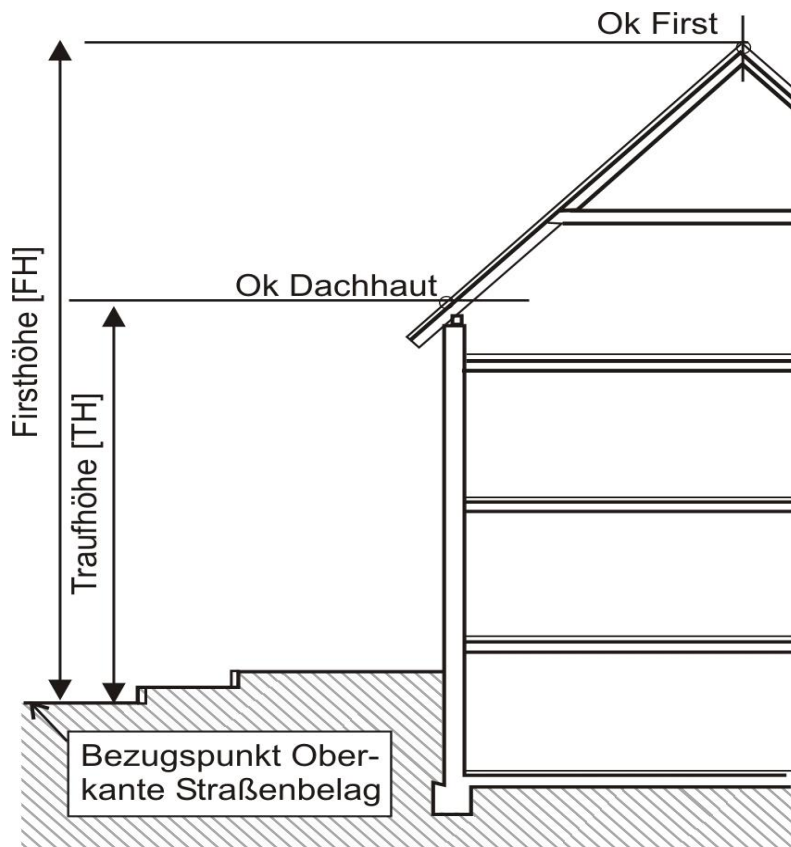
Es wird eine max. Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)



Systemskizze

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt.

Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Maximale Firsthöhe (FH)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Als Bauweise wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Hierbei weisen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Nutzungen Öffentliche Parkfläche, Verkehrsbegleitgrün sowie Wirtschaftsweg auf.

1.6 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 13 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen mit ihrer Zufahrt einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.7 Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Standplätze für Müllbehälter. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von max. 12 m² ~~und einer Höhe von max. 3,00 Metern zulässig~~. Die Bestimmungen der LBauO bzgl. der Genehmigungspflicht sind zu beachten.

1.8 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des Schutzstreifens der Mittelspannungsfreileitung (jeweils 10,00 m senkrecht nach beiden Seiten von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie) sind bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig (Bauverbot).

Die weiteren Vorgaben aus den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Langen Graben II“ sind entsprechend zu beachten (u.a. Zulässig von nur niedrigwüchsigen Gehölzen, Einschränkungen für Bauarbeiten).

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo) wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

1.10 Geh-, und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die ~~im westlichen Randbereich des Bebauungsplans~~ mit – GL-R – gekennzeichnete Fläche ist mit Geh- und Leitungsrechten für den Bau und den Betrieb von unterirdischen Leitungen zugunsten der jeweils zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Für den Bestand der Mittelspannungsfreileitung (20-kV-Kabelleitungen) auf nicht öffentlichen Flächen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, - und Leitungsrecht (östlicher Bereich) festgesetzt. Der im Bebauungsplan dargestellte Verlauf der 20-kV-Kabelleitungen kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige, oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Sämtliche in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Mindestpflanzqualität nach der Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bäume sind anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung der Bäume ist eine geringe Standortverschiebung möglich.

Privater Pflanzstreifen PPS1 und PPS2

Innerhalb des privaten Pflanzstreifens PPS1 ist eine **mindestens zweireihige**, standortgerechte Gehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Straucharten zu gleichen Anteilen aus Liste 1 der Pflanzempfehlungsliste auszuwählen.

Innerhalb des privaten Pflanzstreifens PPS2 ist eine **mindestens zweireihige, standortgerechte Gehölzhecke aus niedrigwüchsigen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Straucharten zu gleichen Anteilen aus Liste 1 der Pflanzempfehlungsliste auszuwählen. Gehölze sind so anzulegen, dass zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung ein astfreier Schutzraum von mindestens 4 m eingehalten wird.**

Ausfallende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz RLP zu Pflanzabständen sind zu beachten.

Private Freiflächen

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

Sofern ein evtl. vorhandener Baum (insbesondere Obstbaum) auf privater Grundstücksfläche dauerhaft erhalten wird, wird dieser auf die festgesetzte Pflanzverpflichtung angerechnet.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen oder Terrassen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind landschaftstypische Pflanzenarten vorzugsweise gem. den beigegebenen Pflanzlisten oder vergleichbar zu wählen.

Innerhalb des Schutzstreifens (entspricht „Fläche die von Bebauung freizuhalten ist“) der oberirdischen Mittelspannungsfreileitung (jeweils 10,00 m senkrecht nach beiden Seiten von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie) sind Gehölze so anzulegen, dass zu den Leiterseilen der Mittelspannungsfreileitung ein astfreier Schutzraum von mindestens 4 m eingehalten wird.

ENTWURF

2 Pflanzempfehlungsliste

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Bepflanzung der privaten Freiflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind. Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind. Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind. Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet

Apfel:

Ontarioapfel
Schöner aus Boskop
Roter aus Boskop
Gravensteiner

Birnen:

Clapps Liebling
Köstliche aus Charneux
Alexander Lucas
Pastorenbirne

Kirsche:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

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

3.1.1 Dachform

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer.

Die zulässige Dachneigung beträgt 20- 45°.

Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind von den festgesetzten Dachneigungen abweichende Gradzahlen zulässig.

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen im Dachgeschoss (z.B. Dachgauben und gegenge- neigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche unterord- nen.

Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

3.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf an den Erschließungsstraßen von der vor- deren Baugrenze das Maß von 1,00 m – jeweils gemessen ab OK Gehweghinterkante bzw. OK Straße – nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas sowie sonstigen Kunst- stoffen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler sowie für die vorhergehende Festsetzung) vorgese- hen werden.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen das Maß von 2,0 m über Geländeniveau nicht überschreiten. Das Maß darf bei einer Kombination mit einer Stützmauer nicht überschritten wer- den.

Die Abstandsflächen zu dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg sind zu beachten.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässigerweise genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Ver- siegelungen / Teilversiegelungen in Form von Kies-/ oder Schottergärten, insbesondere sofern auf Folienunterlage, sind unzulässig.

3.4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Car- ports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

Hinweise

Ordnungswidrigkeiten (§ 86 HBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 86 HBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Baugrund

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 4124, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Archäologische Funde

Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden. Im Planungsgebiet sind erdgeschichtliche Funde und Befunde zu erwarten (Perm, Rotliegend sowie Tertiär, Oligozän). So wurden 1982 in Luftbildern sowohl ca. 70 m südlich des Areals als auch 50 m östlich von der Nordwestecke Bodenverfärbungen/Gruben festgestellt.

Der Denkmalfachbehörde Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte-, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) anzuzeigen, damit vor bzw. während der Bodeneingriffe die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. 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.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude „Dammstraße 2 Stellwerk“. Es stellt einen kubistischen Granitbau, bestehend aus einem hohen, viergeschossigen Turmbau und einem nach Norden angefügten, niedrigeren Flügelbau dar. Das eindrucksvolle, sachlich-nüchterne Stellwerk dürfte in den dreißiger Jahren entstanden sein. Am Turm grenzt nach Süden ein weiterer, noch kleinerer Baukörper an. Die Bestandteile sind flach eingedeckt. Das Dach des Turmes ist zu den Gleisen hin überragend um ein um die Gebäudekanten herumgeführtes Fensterband zu verschatten. Sonst regelmäßig gesetzte kleine Lochfenster. An der Nordwand des Stellwerks ist eine Granittafel mit Namen von Gefallenen des Ersten Weltkrieges, die im Dienst der Eisenbahn standen, angebracht.

Bauliche Veränderungen an, in oder im Umfeld der gekennzeichneten Kulturdenkmäler (Einzelanlagen) nach § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind gemäß § 18 (1) HDSchG genehmigungspflichtig. Bei beabsichtigten Maßnahmen ist frühzeitig Kontakt zur Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotential (20.000- 40.000 Bq(m³)) zu erwarten ist.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Insgesamt gilt es die Ausführungen in „Radon in Hessen- Praktischen Informationen zum Strahlenschutz“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (November 2019) zu beachten.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder könne bei der Bauverwaltung der Stadt Alzey während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser:

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das unbedenkliche Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Unverschmutzte Oberflächenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Die Nutzung von Regenwasser gemäß dem Stand der Technik wird empfohlen. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind zudem die nachfolgenden Hinweise entsprechend zu berücksichtigen:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Gemäß TrinkwV ergibt sich eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt

- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen/Einbauten/Installationen informiert werden.

Durch die Nutzung des gesammelten Niederschlagwassers als Brauchwasser kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser verringert werden. Hierdurch wird der Eingriff in den Natur- und Wasserhaushalt gemindert. Auch ist die Einleitung von Stoffeinträgen in den Bodenkörper gering zu halten. Um dem Aspekt des Schadstoffrückhalts ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone daher zu vermeiden. Insgesamt dient diese Maßnahme daher auch dem Schutz von Boden und Natur.

Bauzeitliche Grundwassererhaltung/ Mögliche erhöhte Grundwasserstände:

Gemäß dem erarbeiteten geotechnischen Bericht von ICP (Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner) vom 24.07.2020 wurde bis in Tiefen von 4 m kein zusammenhängender Grundwasserleiter festgestellt. Dennoch kann es aufgrund von dauerhaften Niederschlägen zu einem temporären Aufstau von Schichtenwasser auf entsprechend grundwasserstauenden Bodenschichten kommen.

Sollten während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen werden, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür gilt es entsprechend einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Maßnahmen gegen Vogelschlag:

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen.

Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

Verwendung ökologischer Baumaterialien:

Durch ökologisches Bauen können verfügbare Ressourcen geschont und der Energieverbrauch minimiert werden. Damit trägt diese Bauweise zum Schutz und Erhalt der Umwelt bei. Ökologische Baustoffe zeichnen sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- Geringer Energiebedarf bei Herstellung, Transport und Entsorgung
- Geringe Schadstoffemission bei Herstellung, Nutzung und Entsorgung
- Hergestellt aus recyceltem Material bzw. Recyclingfähigkeit

Durch die Verwendung ökologischer Baumaterialien wird zudem ein möglichst hohes Maß an Recyclingfähigkeit sichergestellt und somit ein nachhaltiges Bauen ermöglicht.

Als wichtige ökologische Baustoffe gelten Holz, Lehm, Kork, Zellulose, Flachs, Hanf, Schilf und Stroh.

Photovoltaikanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Ortsentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck soll eine größtmögliche Nutzung erneuerbarer und alternativer Energien realisiert werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, ist deshalb anzustreben.

Zur Einsparung von Ressourcen sowie aus Gründen des Klimaschutzes ist die Verwendung von regenerativen Energien anzustreben. Aufgrund der Lage und gegebenen Topografie des Plangebiets bietet sich verstärkt die Nutzung von Sonnenenergie z.B. in Form einer Photovoltaikanlage an.

Geothermie

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Einsatz regenerativer Energien, hier für die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchzuführen ist.

Gesetzlicher Rodungszeitraum

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist

Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen zu installieren.

Unterirdische Leitungstrassen

Innerhalb des Plangebiets verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen der EWR Netz GmbH sowie Telekomkommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der ungefähre Verlauf der Leitungen wurde entsprechend in der Planzeichnung zum hier betrachteten Bebauungsplan gekennzeichnet und sind zusätzlich der beiliegenden Begründung zu entnehmen.

Bei Erarbeiten sind die Vorgaben der genannten Versorgungsträger entsprechend zu berücksichtigen.

Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Bei der Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³ /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³ /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

Es sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 ist zu beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vom Juli 1998 anzuwenden.

Abfallwirtschaft

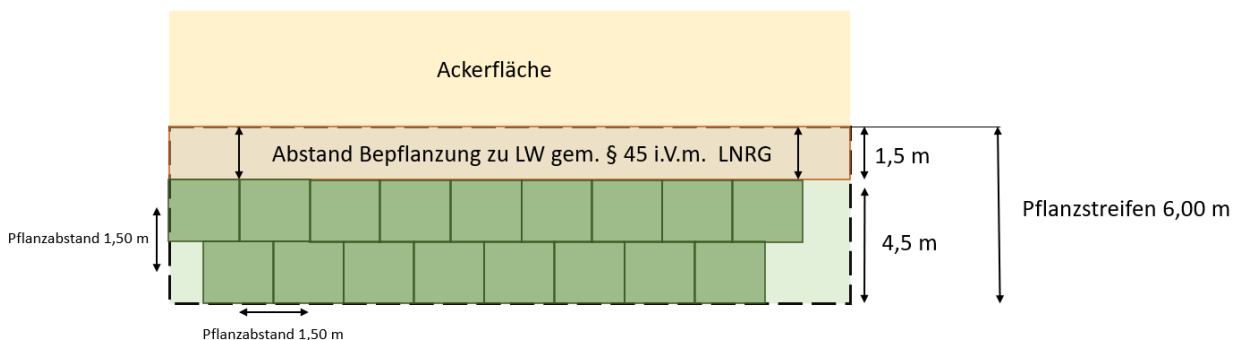
Die Mülltonnen der Anlieger in den Stichstraßen müssen zur Leerung durch die zuständigen Entsorgungsfahrzeuge von den künftigen Bewohnern an der Haupteinfahrtsstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

Gewässerentwicklungszone Regenrückhaltebecken

Im Bereich des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens ist zu dem namenlosen Gewässer III. Ordnung ein mindestens 5 m breiter Bereich als Gewässerentwicklungszone freizuhalten. In diesem Bereich darf keine bauliche Anlage, auch kein Zaun, errichtet werden. Eine mögliche naturnahe Integration des erforderliche Rückhaltevolumen in den Gewässerlauf des Grabens sollte geprüft werden.

Privater Pflanzstreifen- Grenzabstände für Hecken

Innerhalb der privaten Pflanzstreifens PPS1 und 2 ist eine mindestens zweireihige, standortgerechte Gehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz RLP zu Pflanzabständen sind entsprechend zu beachten. Gem. § 45 LNRG RLP haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstücks mit Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m gegenüber den Nachbargrundstücken einen Abstand von 0,75 m einzuhalten. Gem. § 45 LNRG RLP sind die doppelten Abstände gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten. Demnach haben die festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der Pflanzstreifen einen Abstand von 1,50 m gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Nachstehend ist ein mögliches, beispielhaftes Pflanzschema aufgeführt:



Nahbereich Mittelspannungsfreileitung

Die betrieblich notwendige Zugänglichkeit zu den Leitungsanlagen für Instandhaltungszwecke, darf durch geplante Bauvorhaben nicht eingeschränkt werden. Die Zugänglichkeit ist jederzeit zu gewährleisten. Weiters wird darauf hingewiesen, dass es der EWR Netz GmbH aufgrund der einzutragenden Dienstbarkeiten gestattet ist, die bestehende Leitungsanlage entsprechend zu betreiben, zu überprüfen, instand zu halten, zu erneuern oder umzubauen und dass daher all diese Maßnahmen von den jeweiligen Eigentümern/Nutzungsberechtigten der berührten Grundstücke zu dulden sind.

Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der im Plangebiet vorhandenen Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Bei Unterschreitung der Schutzabstände besteht akute Lebens- und Unfallgefahr!

Der Einsatz von hochragenden Geräten innerhalb und im näheren Bereich des Schutzstreifens bedarf der Abstimmung mit dem zuständigen Unternehmen (EWR Netz GmbH). Krananlagen dürfen nur unter Wahrung eines ausreichenden Abstands eingesetzt werden. Es wird auf die Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen hingewiesen. Bereits eine Annäherung mit Baumaschinen und dergleichen, insbesondere an die Leiterstelle der Freileitung bedeutet für die an der Baustelle tätigen Personen Lebensgefahr. Gehölze und Sträucher müssen auch, soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so niedrig gehalten werden, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist zur Abstimmung und zur Einweisung vor Ort der Kontakt mit dem zuständigen Unternehmen (EWR Netz GmbH) aufzunehmen. Die EWR Netz GmbH ist im Baugenehmigungsverfahren oder sonstigen Vorhaben, Anträgen o.Ä., die die Leitungen betreffen könnten, zu beteiligen.

Anschüttungen und Planierungen dürfen nur unter Einhaltung der Schutzabstände (5 m vom Leiterseil bei dessen maximaler Betriebstemperatur lt. ÖVE-L11/1979) zur bestehenden Mittelspannungsleitung vorgenommen werden, Aushub und Baumateriallagerung unter der bestehenden Mittelspannungsleitung sind unzulässig.

Um die Sicherheit der Stromversorgung zu gewährleisten sind Pflanzungen im Bereich von Stromversorgungseinrichtungen nur unter Einschränkungen möglich. Innerhalb des Schutzstreifens der oberirdischen Mittelspannungsleitung (jeweils 10,00 m senkrecht nach beiden Seiten von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie) ist die Bepflanzung von Bäumen und hochwüchsigen Gehölzen unzulässig. Gehölze sind so anzulegen, dass zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung ein astfreier Schutzraum von mindestens 4 m eingehalten wird.

ENTWURF