



Gemeinde Schwabenheim an der Selz

VG GAU-ALGESHEIM

Bebauungsplan "Am Klostergarten" Vorentwurf

Bebauungsplan Vorentwurf vom 07.01.25 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen Blatt 1-17
Projekt-Nr.:	Datum:	07.01.2025	
ETS 940/01	Geprüft:	..	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl. Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning Marc-Philipp Bopp	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki / H. Göpfert	
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:	MVV Regioplan		

Schwabenheim, ____.

gez. Josip Šarić
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht
Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

am ____.

Schwabenheim, ____.

gez. Josip Šarić
(Ortsbürgermeister)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 17 BauNVO als Orientierungswert genannte max. Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4.

Im **WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6, WA 8** und **WA 9** die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Im **WA 3** und **WA 7** wird die Grundflächenzahl 0,5 festgesetzt.

Die jeweils festgesetzte GRZ darf ausschließlich durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 0,6 überschritten werden.

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im **WA 1, WA 2** und **WA 6** ist 1 Vollgeschoss zu errichten.

Im **WA 3, WA 5, WA 7, WA 8** und **WA 9** sind 2 Vollgeschosse zu errichten.

Im **WA 4** sind 2 Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss zu errichten. Das Staffelgeschoss muss an 4 Seiten, bei Laubenganghäusern an 3 Seiten, zurückspringen. Im Staffelgeschoss ist maximal eine Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses zulässig.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem (Pult-) Dach bezieht sich auf die Oberkante des höchsten Gebäudeteils (z.B. Oberkante Attika). Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. für Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 1,5 m in der Höhe.

Die maximale Firsthöhe (FH) bezieht sich auf die Oberkante des Dachfirstes bzw. der höchsten Dacheindeckung (auch versetzt) zueinander geneigter Dachflächen.

Die maximale Traufhöhe (TH) bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante des Gebäudes und der Oberkante Dachhaut.

Im **WA 1, WA 2 und WA 6** ist eine maximale TH von 4,50 m und eine maximale FH von 7,50 m zulässig.

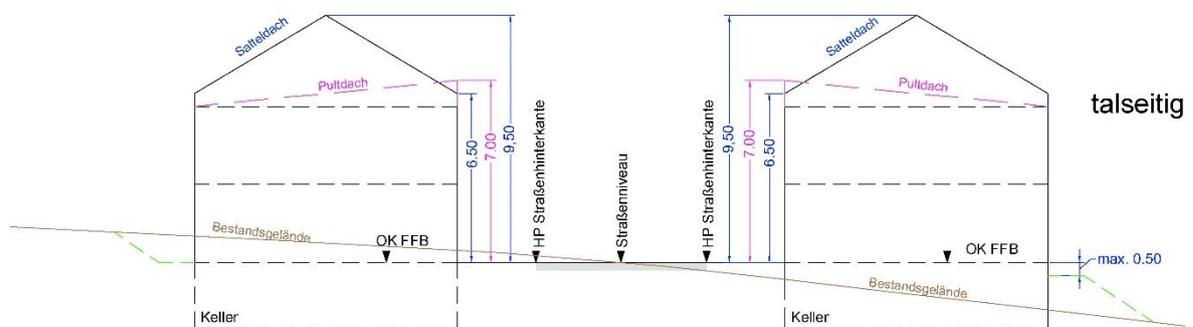
Im **WA 3 und WA 5** ist eine maximale TH von 7,00 m und eine maximale FH von 9,50 m zulässig.

Im **WA 7, WA 8 und WA 9** ist eine maximale GH von 7,00 m zulässig.

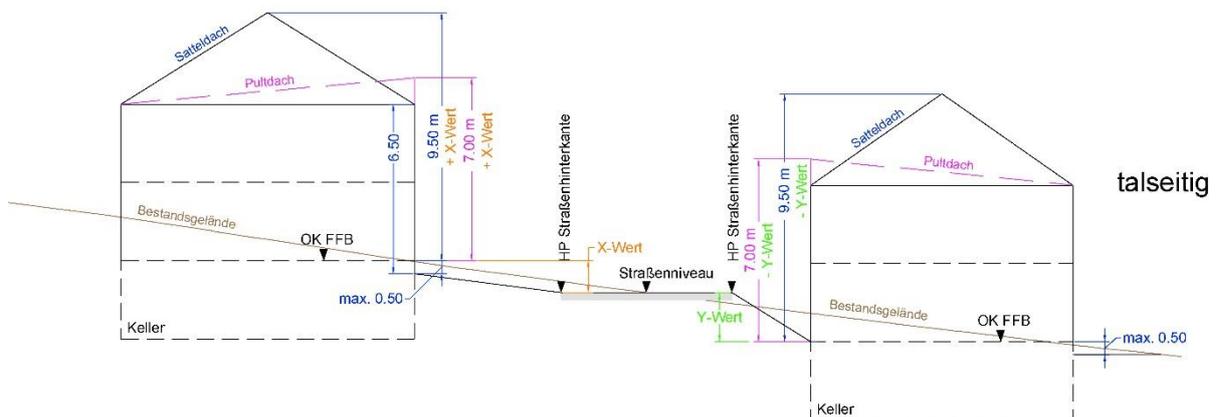
Im **WA 4** ist eine maximale GH von 10,50 m zulässig.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in der Mitte des an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksabschnitts.

Die OK FFB des EG darf, soweit Kellerschosse errichtet werden, nicht mehr als 0,5 m über der natürlichen/gewachsenen Geländeoberfläche oder, soweit aufgefüllt wird, nicht mehr als 0,5 m über der neu hergestellten Geländeoberfläche liegen.



A 2.3a Gebäude, die hangaufwärts oder hangabwärts von der Erschließungsstraße abrücken



Bei Gebäuden oberhalb (hangaufwärts) der Erschließungsstraße, von der sie erschlossen werden (Zufahrt), wird, wenn sie weiter hangaufwärts errichtet werden, die maximale TH, FH oder die GH um die Differenz X zwischen der OK FFB und dem Höhenbezugspunkt erhöht, wenn sie hangaufwärts mit OK FFB des EG oberhalb des Straßenniveau errichtet werden.

Bei Gebäuden, die unterhalb (talseitig/hangabwärts) der Erschließungsstraße liegen, von der sie erschlossen werden (Zufahrt) wird die maximale TH, FH oder die GH um die Differenz Y zwischen der OK FFB des EG und dem Höhenbezugspunkt verringert, wenn sie hangabwärts mit OK FFB des EG unterhalb des Straßenniveau errichtet werden.

A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im **WA 1 und WA 2** sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) bei offener Bauweise (o) zulässig.

Im **WA 3 und WA 5** sind nur Hausgruppen/Reihenhäuser (H) bei offener Bauweise (o) zulässig.

Im **WA 4** sind ausschließlich Einzelhäuser (E) bei offener Bauweise (o) zulässig.

Im **WA 6** sind nur Einzelhäuser (E) bei offener Bauweise (o) zulässig.

Im **WA 7** ist eine abweichende Bauweise (a) als Haus-Hof-Bauweise (HH) zulässig. Zulässig ist ein straßennah (an der Baulinie) errichtetes, winkelförmiges Gebäude mit einseitiger (Grenze mit Baulinie) Grenzbebauung ohne Fenster, welches einen nach Südwesten orientierten Gartenhof umgrenzt. Ohne Grenzbebauung Grenzabstand gemäß Planzeichnung.

Im **WA 8** ist eine abweichende Bauweise (a) als Gartenhofbauweise (G) zulässig. Zulässig ist ein straßennah (an der Baulinie) errichtetes winkelförmiges Gebäude mit zweiseitiger Grenzbebauung ohne Fenster, welches einen nach Südwesten orientierten Gartenhof umgrenzt.

Im **WA 9** sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) bei offener Bauweise (o) zulässig.

A.3.1 Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung und bei Gebäuden mit Pultdach dieselbe Gebäudeorientierung zur Ausführung kommt.

A.4 Breite der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

A.4.1 In **WA 3** wird die Grundstücksbreite (Hausbreite) der Grundstücke, die keine Endgrundstücke sind, auf 6 m festgesetzt.

A.4.2 In **WA 5** wird die Grundstücksbreite (Hausbreite) der Grundstücke, die keine Endgrundstücke sind, auf 8 m festgesetzt.

A.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.5.1 Stellplätze, Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

In **WA 1** müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,00 zur Straße einhalten.

A.5.2 In **WA 4** sind mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen alle gemäß kommunaler Stellplatzverordnung nachzuweisenden Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage zulässig, wenn für das Gebäude mit seinen WE mehr als 8 Stellplätze nachzuweisen sind.

A.5.3 Gartenhäuschen, Zufahrten sowie Nebenanlagen für die Versorgung, Fahrradab-/Unterstellanlagen, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gartenhäuschen sind in den Vorgärten zwischen Gebäude und Erschließungsstraße(n) nicht zulässig.

A.5.4 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBauO sind, nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig.

A.5.5 Bei Gebäuden ab 4 WE sind zusätzlich zu den Pkw-Stellplätzen je WE mindestens 2 Fahrradabstellplätze mit jeweils 0,80 x 2,00 m auf dem Grundstück nachzuweisen.

A.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im **WA 1, WA 2, WA 3 und WA 6** ist eine WE pro Wohngebäude zulässig.

Im **WA 5, WA 7, WA 8 und WA 9** sind max. 2 WE pro Wohngebäude zulässig.

Im **WA 4** sind max. 8 WE pro Wohngebäude zulässig.

A.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Ringstraße als Hupterschließungsstraße im Gebiet wird als Wohnstraße eine Fahrbahnbreite von 6,50 m festgesetzt.

Die Anbindung an die Wackernheimer Straße erfolgt mit 5,50 m Breite.

Im Osten wird zur Erschließung der Baugrundstücke ein Stichweg mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m und einem Wendehammer mit 15,00 m Durchmesser festgesetzt.

Konstruktive Maßnahmen der Verkehrsflächen wie die Fundamente/ Rückenstützen der Bordsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

A.7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Weg für die Landwirtschaft

Zur Anbindung des landwirtschaftlichen Weges am nordwestlichen Ortsrand über den neuen Kreisverkehrsplatz an die L 428 wird ein Verbindungsweg für die Landwirtschaft gemäß Planzeichnung festgesetzt.

A.7.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Notzufahrt

Für Rettungsfahrzeuge wird gemäß Planzeichnung zwischen den privaten Stellplatzanlagen nach Norden als Notzufahrt eine Anbindung an die Wackernheimer Straße festgesetzt.

A.7.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Quartiersplatz

Im Zentrum des Wohngebietes wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Quartiersplatz ein vielfältig nutzbarer öffentlicher Aufenthaltsraum geschaffen.

A.7.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußwege

Zwischen dem Parkstreifen und der Friedhofsmauer stellt ein Fußweg die Verbindung zum Eingang in den Friedhof her.

Vom Wendehammer im Südosten wird gemäß Planzeichnung ein Fußweg als Verbindung zum bestehenden Weg zur Ingelheimer Straße festgesetzt.

A.7.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz, Parkstreifen

Für Besucher des Wohngebietes und des Friedhofs wird im Nordwesten ein öffentlicher Parkplatz und am Nordostende des Friedhofs ein Parkstreifen festgesetzt.

A.7.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Bushaltestelle

Am nordwestlichen Ortsausgang wird durch Planzeichen eine Bushaltestelle festgesetzt.

A.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne, ausgelegt für ein 20-jährliches Regenereignis, zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Der Drosselabfluss der Retentionszisternen ist mittels Retentionsdrossel auf $Q_{dr} = 1,0 \text{ l/s je } 1.000 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche einzustellen. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne ist im Baugesuch nachzuweisen. Die Nutzung der Retentionszisterne durch zusätzliches Volumen als Brauchwasserzisterne ist möglich.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Straßenrinnen und die in den Rinnen angeordneten Straßenabläufe in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Regenwasserkanal dient der zielgerichteten Einleitung des Niederschlagswassers in das zentrale Regenrückhaltebecken (RRB). Von dort erfolgt die auf den Status Quo gedrosselte Ableitung über den bestehenden Graben in die südwestlich gelegene Selz.

Gemeinschaftliche Mülltonnenstandplätze sind durch Planzeichen festgesetzt.

A.9 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.9.1 Öffentliche Grünfläche - Fläche für Regenrückhaltebauwerk (RRB)

Das Grundstück für das Regenrückhaltebauwerke wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Flächen der Regenrückhaltebauwerke werden auch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.

A.9.2 Öffentliche Grünfläche – Wiesenflächen

Zur Abgrenzung gegenüber der L 428 wird im Nordwesten ein Wiesenfläche mit Bäumen festgesetzt. Sie wird auch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Als Abstandsfläche zwischen den Baugrundstücken und dem Friedhof wird auf dessen Nordwestseite ein 3,00 m breiter Wiesenstreifen/Wiesenweg festgesetzt.

A.9.3 Öffentliche Grünfläche – Entwässerungsgraben

Der bestehende Entwässerungsgraben am nordwestlichen Ortsrand wird als Wiesengraben festgesetzt. Der bestehende Graben ist unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als extensive Wiesenfläche zu unterhalten.

A.9.4 Öffentliche Grünfläche – Kanal-/Leitungstrasse

Zum Schutz der bestehenden Trinkwasserdruckleitung wird im Westen ein 4,00 m breiter Wiesenstreifen festgesetzt. Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.

Zum Schutz der geplanten Kanaltrassen vom Stichweg im Südosten bis zur Ingelheimer Straße (L 428) wird eine 4,00 m breite Grünfläche festgesetzt. Die Fläche darf unter Berücksichtigung der

Auflagen zum Schutz der Kanäle und des jederzeitigen Zutritts für Kontrolle, Wartung, Reparatur und Erneuerung von den Eigentümern der angrenzenden Gärten mitgenutzt werden.

A.9.5 Private Grünflächen – Stellplatzanlagen und Mülltonnenstandplätze als Gemeinschaftsanlagen

Stellplatzanlagen als Gemeinschaftsanlagen sind gemäß den planzeichnerischen Festsetzungen einzugrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume und Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

Mülltonnenstandplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen.

A.10 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, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

A.10.1 Außengebietswasserableitung

Der bestehende Entwässerungsgraben am nordwestlichen Ortsrand ist unter Wahrung der Funktionstauglichkeit als extensive Wiesenfläche zu unterhalten.

A.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

A.11.1 Mindestbegrünung

Die nichtüberbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke müssen nach § 10 (4) LBauO Grünflächen sein. Kies- und Schotter(vor)gärten sind damit unzulässig.

Die Gärten/Grünflächen sind zu mindestens 30% naturnah mit standortheimischen Gehölzen anzulegen. Pro 2 m² Pflanzfläche ist dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer (Obst-) Baum II. Ordnung mit Stammumfang von mindestens 12/14 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Entlang des Ortsrandes sind auf den Grundstücken zur Eingrünung durchgehende Grenzhecken aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen (M 4). Vorgaben der Planzeichnung für Baumpflanzungen am Ortsrand werden auf die obige allgemeine Pflanzbindung für Bäume angerechnet. Die Baumstandorte der Planzeichnung sind nicht lagegenau.

A.11.2 Dachbegrünung

Bei einer Neigung von 15° und weniger sind die Dächer der Hauptgebäude und der Garagen gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Im WA 4, WA 7, WA 8 und WA 9 sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von max. 15° zulässig, die gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten sind. Die Überstellung mit Solaranlagen ist zulässig.

A.11.3 Öffentlicher Straßenraum und Grünflächen

Im Straßenraum, auf dem Quartiersplatz und auf den öffentlichen Grünflächen (M 1, M 2, M 3) ist die gemäß Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen als Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen,

zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte der Planzeichnung sind nicht lagegenau. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen. Im Bereich der Stellplätze und Fahrbahnen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrats mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Wiesenflächen M 2 und M 3 werden als Blühwiese angelegt und extensiv gepflegt.

Die Wiesenfläche M 1 ist unter Wahrung der Funktionsfähigkeit des RRB als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.

A.11.4 Dezentrale Regenwasserrückhaltung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Grundstücke in einer Retentionszisterne zurückzuhalten und nur gedrosselt abzuleiten.

Die Retentionszisternen, können vergrößert werden und ausschließlich Wasser aus diesem Zusatzvolumen kann dann der Niederschlagswassernutzung dienen (Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung).

A.11.5 Stellplätze, Tiefgaragen

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigen Betonsteinen, wassergebundene Decke, etc.) herzustellen.

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen und Stellplätze überdeckt werden.

A.11.6 Insektenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig. Himmelstrahler sind unzulässig.

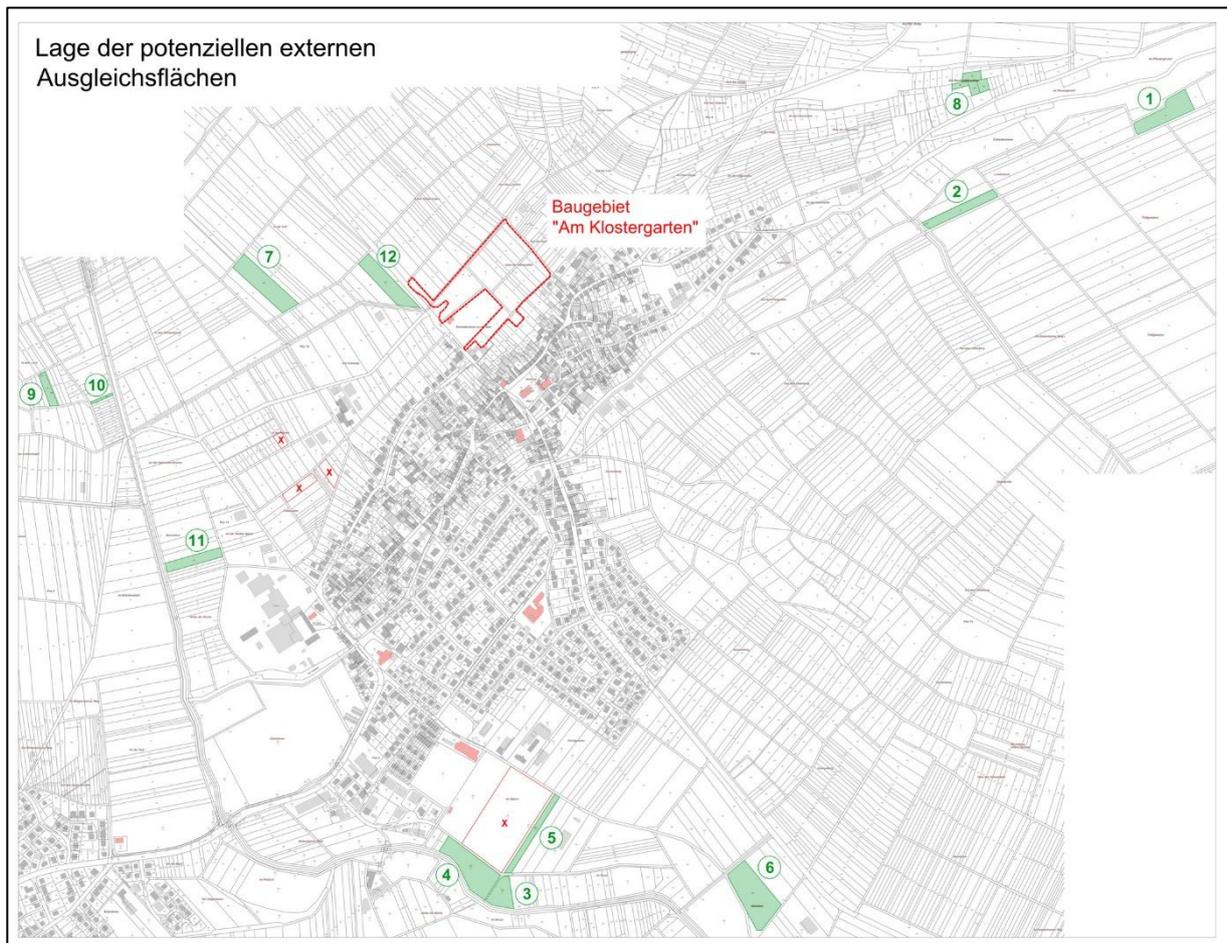
A.11.7 Externe Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen

(§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs 1a BauGB)

Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf gemeindeeigenen Flächen.

Es werden extern auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen u.a. (Streuobst-) Wiesen und Staudenfluren aus gebietseigenem Saatgut angelegt und gemäß Verpflichtung nach § 1 LNatSchG dauerhaft unterhalten.

Nachfolgend die Lage der potenziellen externen Ausgleichsflächen, aus denen geeignete (Teil-) Flächen im weiteren Verfahren ausgewählt und dem Bebauungsplan zugeordnet werden:



A.12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Stellplatzanlagen als Gemeinschaftsanlagen sind in der Umlegung den Baugrundstücken mit dem Ziel zuzuordnen, dass die Fußwegeverbindung weitgehend die gleiche Länge haben.

A.13 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und b) BauGB)

A.13.1 Verbot der Verwendung fossiler Brennstoffe

Im Geltungsbereich ist die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Wärmeerzeugung und Energieversorgung der Gebäude nicht zulässig.

A.14 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.14.1 Passiver Lärmschutz – Verkehrslärm der L 428

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in

Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln (KOEHLER & LEUTWEIN; 18.10.2024). Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind, wenn sie nicht durch die Grundrissorientierung auf der lärmabgewandten Seite liegen, ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB (Lärmpegelbereich IV) Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

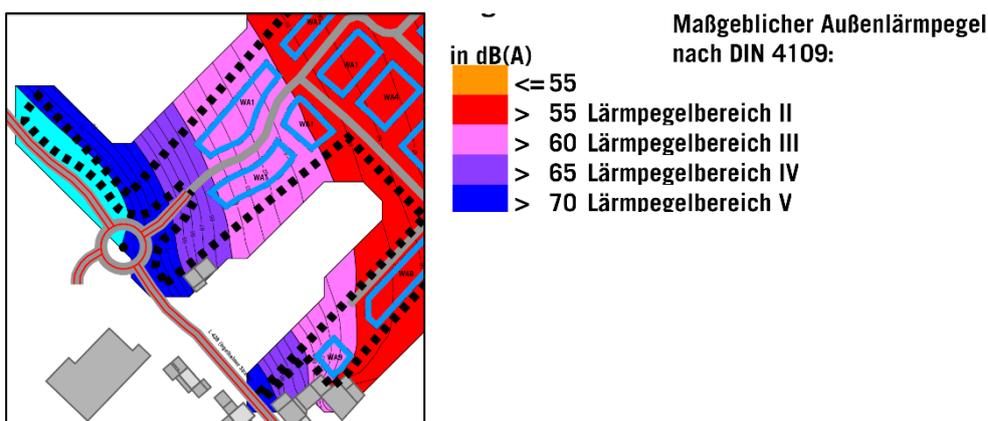
Im Lärmpegelbereich III wird dies für Fenster der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4009 empfohlen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume ^a und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bei Nacht in 7,50 m Höhe (KOEHLER & LEUTWEIN; 18.10.2024)



Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, beispielsweise bei künftig abschirmender Nachbarbebauung, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

A.14.2 Aktiver und passiver Lärmschutz – Gewerbelärm

Im **WA 2** ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Zum Schutz der Nordwestfassade ist in Verlängerung der Nordostfassade mit gleicher Höhe eine Mauer (-scheibe) zu errichten.

Auf der Nordostseite sind Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung und zu öffnenden Fenstern nicht zulässig und durch eine entsprechend Grundrissorientierung auszuschließen.

A.15 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers grundsätzlich bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 88 LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAYO)

B.1 Dachform- und Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 LBAYO)

B.1.1 Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle Farbanstriche auf mehr als 25% der Fassade einer Gebäudeseite, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

B.1.2 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können.

B.1.3 Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit derselben Dachform und -neigung auszuführen. Gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes gelten als Satteldächer.

Die Dachform und Dachneigung werden im Geltungsbereich entsprechend der folgenden Angaben festgelegt.

WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5

Satteldach 15° - 45°

WA 4, WA 7, WA 8 und WA 9

Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 15°

Garagen und Nebengebäude:

Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 15°

sofern die Garage oder das Nebengebäude nicht in das Hauptgebäude integriert ist.

B.1.4 Dächer mit einer Neigung kleiner/ gleich 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachgauben. Freisitze/Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig.

B.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 LBAYO)

Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche(n) eine Höhe von max. 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Zwischen den Baugrundstücken ist die aktuelle Geländehöhe der Grundstücksgrenze der Bezugspunkt für die zulässige Höhe nach LBAYO.

B.3 Außenantennen (§ 88 Abs. 1 LBAYO)

Parabolantennen, die auf Dachflächen installiert werden, sind ausschließlich in der Farbe der Dacheindeckung zulässig.

B.4 Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. m. § 47 LBAYO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde in ihrer jeweils aktuellsten Fassung. Fassung vom 16.06.2000

Lfd. Nr.	Gebäude	Zahl der Stellplätze
1	Gebäude mit 1 Wohneinheit	2,0 Stellplätze
2	a) Gebäude mit mehreren Wohneinheiten je Wohneinheit b) Wohneinheiten mit weniger als 35 qm gemäß § 44 Abs. 3 der 2. Berechnungsverordnung je Wohneinheit	2,0 Stellplätze 1,0 Stellplätze

C HINWEISE

Mit den Hinweisen werden keine kommunalen Planungsziele formuliert. Sie ersetzen auch nicht die eigenständige Recherche und vor allem Beachtung von Gesetzen und Normen durch die Bauherren und ihre Architekten.

C.1 Archäologische Bodenfunde

Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG) sind zu beachten.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Denkmalfachbehörde, Landesarchäologie, Außenstelle Mainz) anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen; sie soll der Fortsetzung der Arbeiten, die zur Erhaltung des Fundes oder der Fundstelle unterbrochen werden mussten, zustimmen, wenn die Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde (§ 18 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

C.2 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 (KMRD) des Landes Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen (ADD Neustadt).

C.3 Bodenschutz

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidungen sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können.

C.4 Boden: Bauwerksabdichtung

Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen. Hierbei sind hangseitige Schichtwasserzutritte zu berücksichtigen, die bereichsweise oberflächennah erfolgen. Des Weiteren ist zu beachten, dass unterkellerte Gebäude in gering durchlässigen Baugrund einbinden können und sich im Hinterfüllungsbereich der Arbeitsräume ggf. Sickerwasser aus Niederschlägen aufstauen kann (drückendes Wasser) und dieses, sofern nicht abgeleitet wird oder entsprechende Abdichtungen („Weiße“/ „Schwarze“ Wanne) erfolgen, zu Durchfeuchtungsschäden führt. Bei nicht unterkellerten Gebäuden wird eine Ausführung der Bodenplatte in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

C.5 Boden: Oberboden / Baugrubenaushub

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

Grundsätzlich hat der zurückliegende Weinbau zur Anreicherung von Kupfer und Nickel in den Böden geführt. Die Prüfwerte für Wohngebiete der BBodSchVO werden im Allgemeinen nicht erreicht. Die Bauherren werden u.a. durch das Gutachten in der Anlage der Begründung auf diese Vorbelastung hingewiesen.

Anfallender Oberboden / Baugrubenaushub ist in Mieten < 2,0 m ab- oder zwischenzulagern. Es darf generell nicht entlang der hangseitigen Böschungsschulter gelagert werden.

C.6 Radonvorsorge

Keine Ausweisung von Radonvorsorgegebieten in Rheinland-Pfalz nötig (<https://lfu.rlp.de>), Radonpotential von 15,8.

Gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG sind bis Ende 2020 Radonvorsorgegebiete auszuweisen, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind. Geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss.

Dies wird durch die Radonmessungen in der Raumluft von Häusern belegt, die seit 2003 im Auftrag des Ministeriums durchgeführt wurden.

Radonvorsorgegebiete sind Gebiete, für die erwartet wird, dass der Referenzwert für Radon von 300 Bq/m³ in einer beträchtlichen Zahl von Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnräumen) oder Arbeitsplätzen überschritten wird. Da für Neubauten und Arbeitsplätze in solchen Gebieten besondere Auflagen gelten, werden sie behördlich ausgewiesen und veröffentlicht.

Das Kriterium für die Gebietsausweisung ist, dass in mindestens 75 Prozent des auszuweisenden Gebiets der Referenzwert in mindestens zehn Prozent der Anzahl der Gebäude überschritten wird. Dies bedeutet eine etwa dreimal häufigere Überschreitung als im restlichen Bundesgebiet. In Rheinland-Pfalz gibt es keine solchen Gebiete. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

Weitere Informationen zu Radon finden Sie im aktuell veröffentlichten Radonmaßnahmenplan sowie in den aktualisierten Radoninformationen auf der LfU-Homepage.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonenschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

C.7 Entwässerungssysteme

Im Baugebiet sieht das Entwässerungskonzept ein Trennsystem vor.

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das auf den Grundstücken auf allen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne ausgelegt für ein 20-jährliches Regenereignis zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Der Drosselabfluss der Retentionszisternen ist mittels Retentionsdrossel auf $Q_{dr} = 1,0 \text{ l/s je } 1.000 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche einzustellen. Der Drosselabfluss der Zisterne ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne ist im Baugesuch nachzuweisen.

Die Nutzung der Retentionszisterne durch zusätzliches Volumen auch als Brauchwasserzisterne ist möglich.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Straßenrinnen und die in den Rinnen angeordneten Straßenabläufe in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Regenwasserkanal dient der zielgerichteten Einleitung des Niederschlagswassers in die zentralen Regenrückhaltebauwerk (RRB). Von dort erfolgt die auf den Status Quo gedrosselte Ableitung in die Selz.

C.8 Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Die Technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 sind zu beachten.

C.9 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)

Bei Einfriedungen und Pflanzungen im Plangebiet sind auf den Privatgrundstücken die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhalten.

C.10 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB)

C.11 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

C.12 Pflanzlisten

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde.

Diese Vorschlagsliste ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung (ggf. in Rücksprache mit der UNB) erforderliche standortbezogene Konkretisierung u.a. in Bezug auf die Klimaresilienz.

Wiesenanlagen am Ortsrand mit Kontakt zur freien Landschaft sind mit gebietseigenem standortangepasstem Regiosaatgut aus dem Produktionsraum Nr.6 "Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben anzusäen.

Das Anpflanzen besonders insektenfreundlicher Pflanzen, wie Salvia, Nepeta, Calamintha, Monarda, Perovskia, Origanum, Crocus, Scilla, Chionodoxa, Achillea, Aster, Coreopsis, Echinacea, Hieracium, Liatris, Cytisus, Amorpha, Baptisia, Campanula, Geranium, Erodium und Peucedanum, ist wünschenswert.

Da sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet Rebflächen befinden, ist bei der Auswahl von Bäumen und Gehölzen darauf zu achten, dass diese keine roten Früchte tragen. Dies hilft potentielle Schädlinge (bspw. Kirschessigfliegen) fernzuhalten und somit Pflanzenschutzmittel zu reduzieren.

Zur Unterpflanzung von Sträuchern und Bäumen werden trockenheitsresistente Stauden-, Geophyten und Gräsermischungen empfohlen.

Vorschlagsliste Pflanzenliste

Straßenbäume - Sie sind meist unter nicht baumfreundlichen Bedingungen wachsende Bäume im Straßenraum. Ihre Standorte sind geprägt von beschränkten Verhältnissen, sowohl im Boden (Platz, Qualität, Fremdstoffeintrag) als auch im lichten Raum (oberirdischer Platz für den Baum)	Anlagenbäume - Sie sind Bäume für größere Grünflächen innerorts. Sie benötigen ausreichende Platzverhältnisse, sowohl im Boden als auch im lichten Raum. Teilweise neigen die Bäume zu Hebung im Wurzelbereich, daher sollten sie nicht direkt in die Nähe von Bauwerken gepflanzt werden (auch Gehwege oder Straßen)
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume)	
Acer campestre - Feldahorn	Acer campestre - Feldahorn
Acer monspessulanum - Burgen Ahorn	Acer monspessulanum - Burgen Ahorn
Acer opalus -schneeballblättriger Ahorn	Acer opalus - schneeballblättriger Ahorn
Alnus cordata - Italienische Erle	Acerx zoechense -Zoescheners Ahom(Roter Feldahom)
Alnus x spaethii - Spaeths Erle	Aesculus x camea - Rotblühende Rosskastanie
Amelanchierarborea - Baum-Felsenbirne	Alnus incana - Grau-Erle
Carpinus betulus 'Fasti-giata', 'Frans Fon.', 'Lucas' -schmalkronige Hainbuche	Celtis australis - südlicher Zürgelbaum
Ostrya carpinifolia -Hopfenbuche	Cornus mas - Komelkirsche
	Fraxinus omus 'Mecsek' - Manna Esche
	Fraxinus omus 'Obelisk', 'Rotterdam' - Manna Esche
	Koelreuteria paniculata - Rispiger Blasenbaum
	Malus spec. - Apfelbäume
	Monis alba - Weißer Maulbeerbaum
	Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
	Quercus macranthera - Persische Eiche
	Sorbus aria 'Magnifica' • echte Mehlbeere
	Sorbus badensis - Badische Mehlbeere
	Sorbus domestica - Speierling
	Sorbus latifolia - Breitblättrige Mehlbeere
	Sorbus thuringiaca Thüringische Mehlbeere
	Tilia cordata 'Rancho' – Winterlinde
Bäume 1. Ordnung (große Bäume)	
Acer platanoides 'Emerald Qu.', 'Globosum', 'Olmsted'	Juglans regia - Walnus
Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche	Platanus x hybride - Ahomblättrige Platane
Quercus cerris - Zerreiche	Tilia cordata 'Erecta', 'Greenspire', 'Roelvo' • Winterlinden Sorten divers.
Quercus frainetto • Ungarische Eiche	Tilia mandshurica -Mandschurische Linde
Tilia tomentosa 'Szeleste' -schmalkronige Silberlinde	Tilia tomentosa - Silber Linde
	Ulmus-Hybriden 'New Horizon', 'Columella', 'Lobel', 'Rebona', 'Regal'

Weitere Auswahlliste (*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1. Ordnung
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	1. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Juglans regia	Walnuss	1. Ordnung
Quercus petraea*	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung
Botanischer Name	Deutscher Name	
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix caprea	Silber-Weide	
Salix cinerea	Grau-Weide	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Salix viminalis	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	