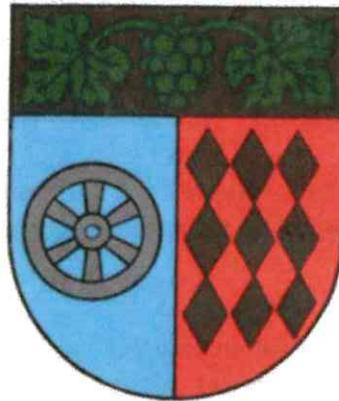


ORTSGEMEINDE HOHEN - SÜLZEN



BEBAUUNGSPLAN „AN DER PFARRWIESE - 2. BAUABSCHNITT“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN –
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT-

Projekt 523/ Stand Juni 2012

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 einschließlich Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Mai 2013 (GVBl. S. 139).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (gem. § 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. 19 BauNVO)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet WA auf maximal 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,15 möglich und damit bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (Z) (gem. § 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

1.2.3.1 Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt im Allgemeinen Wohngebiet WA die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

1.2.3.2 Firsthöhen FH

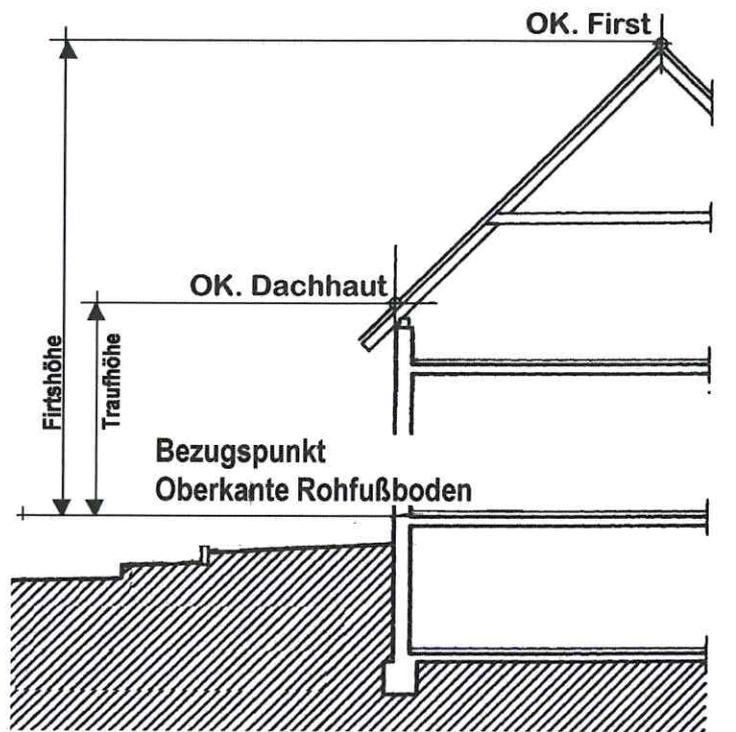
Die maximal zulässige Firsthöhe wird in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung differenziert festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

1.2.3.3 Traufhöhen TH

Die maximal zulässige Traufhöhe wird in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung differenziert festgesetzt. 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.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m sowie durch Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

Abbildung 1: Ermittlung der First- und Traufhöhe



1.2.4 Höhenlage der Gebäude – Sockelhöhen

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bzw. des untersten Vollgeschosses darf an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen nicht mehr als 1,2 m über der Oberkante Straßenmitte liegen.

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

Innerhalb des Baugebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

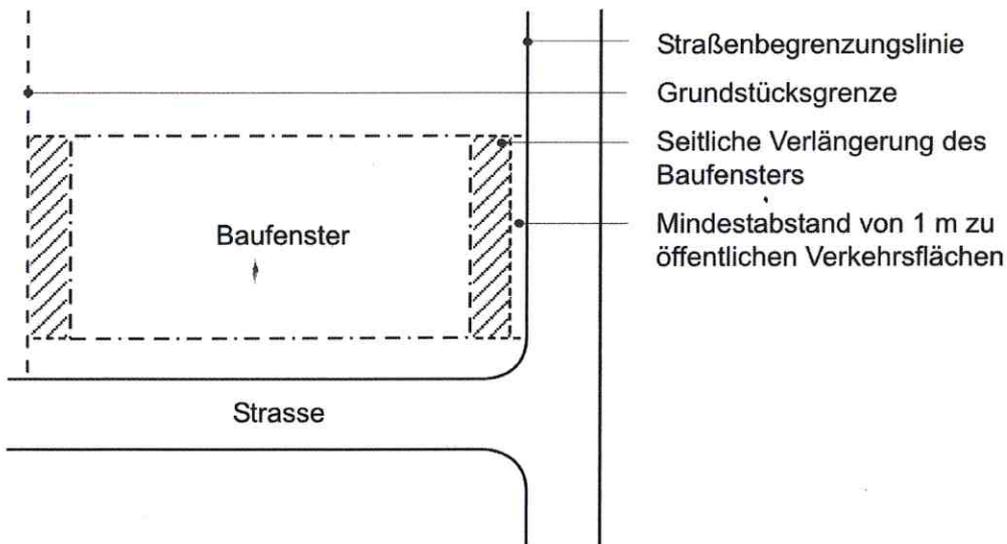
1.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

1.5.1 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Garagen und Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Abbildung 2: Baufenster



1.5.2 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Garten- und Gerätehäuschen, erforderliche Kleinkinderspielflächen u. a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 m².

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind locker mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Unterpflanzungen sind mit einheimischen Bodendeckern oder als Grasfläche vorzunehmen.

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

1.7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.). Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.7.2 Ausgleichsfläche AF 1

Als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird die Ausgleichsfläche AF festgesetzt. Diese ist mit Hochstämmen einheimischer Baum- und Straucharten aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten locker zu bepflanzen und zu pflegen.

30 % der Fläche sind mit Gehölzen, vorzugsweise in den Randbereichen, zu bepflanzen.

In den verbleibenden Flächen sind naturnah zu gestaltende Rückhaltebecken für das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen vorzusehen. Die Randbereiche der Versickerungs- und Verdunstungsmulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

1.8 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Lärmpegelbereiche und erforderliche Standard-Schallpegeldifferenzen der Aussenbauteile nach DIN 4109-1, Entwurf Oktober 2006, Tabelle 10

Für Wohnnutzungen sind an den der Landesstrasse 455 zugewandten Fassadenseiten, die mit dem Planzeichen 15.6 „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ bezeichneten Flächen, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach **DIN 4109-1 Entwurf Oktober 2006, Tabelle 10** – sofern eine Belüftung über eine andere Fassadenseite nicht möglich ist – schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms in der Nacht 49 dB(A) unterschreitet, kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

Abbildung 3: Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz

Lärmpegelbereich	Erforderliche Standard -Schallpegeldifferenz (erf. $D'_{n,T,w}$ in dB)	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
III	35	30

Die Grundrisse der Wohnungen sollten so gestaltet werden, dass die Ruheräume wie Schlaf- und Kinderzimmer, zur abgewandten Seite der Landesstraße liegen.

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

1.9.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gem. den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten oder vergleichbar zu wählen.

1.9.2 Private Freiflächen

Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen.

Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind nicht zulässig.

1.9.3 Privater Pflanzstreifen G 1

Auf den in der Planzeichnung mit G 1 gekennzeichneten Flächen ist gemäß den beigegebenen Pflanzlisten auf den privaten Grundstücksflächen ein Gehölzstreifen mit vorgelagertem Saum anzulegen und zu unterhalten. In der in der Planzeichnung festgesetzten Breite sind pro 10 m² Fläche fünf Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und

dauerhaft zu unterhalten. Je 10 lfd. m ist ein Baum 2. Ordnung in die Strauchpflanzung zu integrieren. Innerhalb des Pflanzstreifens ist die Verwendung von Koniferen und sonstigen Nadelgehölzen unzulässig.

1.9.4 Park- und Stellplätze

Je 5 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 4,0 m² offen zu halten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.10 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Vorbemerkung

Die mit dem Erwerb- und Herstellung der Ausgleichsmaßnahme verbundenen Kosten werden von der Gemeinde als Vorhabenträger über den Verkaufspreis an die zukünftigen Grundstückseigentümer weitergegeben. Eine Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Anteilen an den erforderlichen Ausgleichsflächen ist daher entbehrlich.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden aus dem gemeindlichen Ökokonto zur Verfügung gestellt.

Die nachfolgenden Ausgleichsflächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen sowie den öffentlichen Flächen auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

•	Flur 5 Flurstück-Nr. 232	- 2.135 m ²
•	Flur 5 Flurstück-Nr. 253	- 894 m ²
•	Flur 5 Flurstück-Nr. 293	1.690 m ²
•	<u>Flur 5 Flurstück-Nr. 313</u>	<u>1.810 m²</u>
	Summe	6.529 m

Bei den Grundstücken handelt es sich um Uferrandstreifen. Diese sind als Wiese zu entwickeln. Im Wege der Erhaltungspflege wird die Wiese extensiv gepflegt. Mindestens einmal im Jahr – Anfang Juli – mit Abräumen des Mähgutes. Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel.

2 PFLANZENLISTEN

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Stammumfang 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Bäume 2. Ordnung: mindestens Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 125 cm

Sträucher: Normalware, 2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

2.1 Liste der Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen und zur Gestaltung der Grünflächen

Liste 1: Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Walnuß	(Juglans regia)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Flatterulme	(Ulmus laevis)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Liste 2: Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Auf allen Grünflächen außerdem

Obstbaum-Hochstämme

Liste 3: Sträucher

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Waldhasel	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Spindelstrauch	(Euonymus europaeus)
Linguster	(Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)

Schlehe	(Prunus spinosa)
Heckenrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

An Wasserrückhalteflächen außerdem

Faulbaum	(Frangula alnus)
Bruchweide	(Salix fragilis)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO)

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

3.1.1 Dachgestaltung

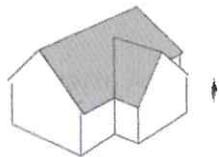
3.1.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt:

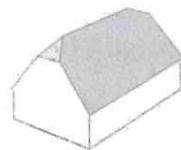
Bei Sattel- und Krüppelwalmdach: zwischen 30° und 45°,

bei versetztem Pult- und Zeltdach: zwischen 22° und 38°

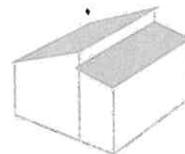
Abbildung 4: Dachformen



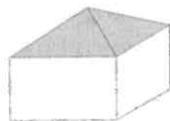
Satteldach



Krüppelwalmdach



versetztes Pultdach



Zeltdach

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk zusätzlich zulässig: Zeltdach sowie versetztes Pultdach.

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°-8°) zulässig. Geneigte Dächer bei diesen Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu versehen.

3.1.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebiets werden als Dachmaterial lehmgelbe oder rote bis braune Dachsteine empfohlen. Glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze und graue Dacheindeckungen sollten nicht verwendet werden.

Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

3.1.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Traulänge nicht überschreiten.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.2.1 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

3.2.2 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2,5 zulässig.

Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

3.2.3 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o. ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

3.2.4 Erforderliche Stellplätze

Pro Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO 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.

Oberflächenwasser

Für den Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt. Danach ist der Untergrund für eine **Versickerung nicht geeignet**. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim eingesehen werden.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für die sonstige Benutzungen des Grundwassers (z. B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen, das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu können auf dem Grundstück Rückhaltemulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Werden alternativ Zisternen hergestellt, ist deren Notüberlauf über die Straßenoberfläche abzuleiten oder, soweit möglich direkt an die Mulden anzuschließen

Baugrund und Kellererrichtung

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die Vorschriften der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“, DIN 1054 „Geotechnische Nachweise“ sowie der DIN 4124 „Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“ zu beachten.

Zum Teil kommen innerhalb des Plangebiets flach anstehende Grundwasserstände vor. Daher ist zum Schutz vor Vernässung die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen (z. B. weiße Wanne) auszuführen oder auf die Herstellung von Kellern zu verzichten.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Schutz des Mutterbodens

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

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebiets sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100,0 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50,0 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten (z. B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter) entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300,0 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1054, DIN 4109, Entwurf 2006 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin

Radonvorsorge

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereichs liegt, bei dem lokal ein erhöhtes Radonpotential festgestellt wurde.

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon

bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte). Weitergehende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radon-Sanierungen können dem 'Radon-Handbuch' des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Aufgrund der kleinräumigen Unterschiede werden projektbezogene Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Hohen-Sülzen am 06.06.2013 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese Örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hohen-Sülzen, den 10.06.2013


.....
Görisch, Ortsbürgermeister



Die vorangehenden Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „An der Pfarrwiese“ der Gemeinde Hohen-Sülzen. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 06.06.2013 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Hohen-Sülzen, den 02.06.2014


.....
Görisch, Ortsbürgermeister

