



OG NEIDENBACH

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ‚ZWISCHEN POMMERICHER WEG UND ST. THOMASER STRAÙE‘

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2, 5 und 6) BauNVO)

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sofern es sich um einzelne Ferienwohnungen und zusätzliche Fremdenzimmer handelt,
3. sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe max. 7,00 m.

Begriffsdefinitionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend der auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablone - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel



gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes an der Fassade Mitte bis zur Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

- 3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Änderungsbereich auf **0,4** und die Geschosflächenzahl (GFZ) ist auf **0,8** festgesetzt.

- 5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

1. Dacheindeckung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Die Dacheindeckung ist ausschließlich zulässig in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020), Klassikrot, Ziegelrot sowie Dunkelbraun. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Die Begrünung von Dächern und Fassaden ist zulässig.

2. Fassaden- und Wandgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Sandstein, Kalkstein und Holz.

3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Sichtschutzhecken mit Nadelgehölzen sind als Einfriedigung nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind nur zulässig bei Einbindung in eine Strauchpflanzung und dürfen 2,00 m Höhe nicht übersteigen.

Sichtschutzmauern und Sichtschutzzäune sind als Einfriedigung nicht zulässig.



4. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerische Fläche anzulegen und zu erhalten.

5. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen nicht durch ihre Gestaltung oder grelle Farbe verunstaltend wirken. Dies gilt auch sinngemäß für die Anbringung von Warenautomaten.

Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe errichtet werden.

6. Müllbehälter

Mülltonnen und -container dürfen nicht frei auf den Baugrundstücken aufgestellt werden.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen und Hinweise

Minimierungsmaßnahmen

M1: Bewirtschaftung des Niederschlagswasser im Plangebiet

Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

Kompensationsmaßnahmen

Für die im Folgenden beschriebenen Kompensationsmaßnahme KM1 sind die Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.

Hinweis: KM1: Baumpflanzungen

Auf der externen Fläche (siehe Fachbeitrag Naturschutz) sind 7 Hochstammbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind im Abstand von 10m zueinander anzupflanzen und mit geeigneten Maßnahmen gegen Verbiss zu schützen. Es sind regionaltypische, standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Geschnitten werden darf in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar. Abgestorbene Gehölze sind aus naturschutzfachlichen Gründen erhaltenswert und sollen auf der Fläche verbleiben. Ersatzpflanzungen für abgestorbene Gehölze haben in der folgenden Pflanzperiode durch Neupflanzungen zu erfolgen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind im Bereich der Bäume verboten.

Pflanzliste

Pflanzqualitäten: StU 12-14 m.B.

Rotbuche	Fagus sylvatica	Echte Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata	Espe	Populus tremula
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Vogelkirsche	Prunus avium
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur	Elsbeere	Sorbus torminalis
Traubeneiche	Quercus petraea	Kornelkirsche	Cornus mas



Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Holzapfel	Malus sylvestris
Spitzahorn	Acer platanoides	Mispel	Mespilus germanica
Feldahorn	Acer campestre	Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Speierling	Sorbus domestica		

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis 1)

Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA -M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
3. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB -



Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP).