

**Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213- 1), zuletzt geändert am 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020- 1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Süd“ aus dem Jahr 1982 werden durch die 2. Änderung in dessen Geltungsbereich vollständig ersetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

|              |  |
|--------------|--|
| <b>A</b>     | <b>Textliche Festsetzungen</b>   |
| <b>A 1</b>   | <b>Art der baulichen Nutzung</b>   |
| <b>A 1.1</b> | <b>Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 4 BauNVO)</b>  |
| A 1.1.1      | <u>Allgemein zulässige Nutzungen</u><br>Im WA sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohngebäude</li><li>• Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe</li><li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li></ul>                         |
| A 1.1.2      | <u>Unzulässige Nutzungen</u><br>Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen wie: <ul style="list-style-type: none"><li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li><li>• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li><li>• Anlagen für Verwaltungen</li><li>• Gartenbaubetriebe</li><li>• Tankstellen</li></ul> sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. |
| <b>A 2</b>   | <b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)</b><br>Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.   |
| <b>A 3</b>   | <b>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>   |
| <b>A 3.1</b> | <b>Hausform</b>  |
| A 3.1.1      | Im WA 1 sind nur Doppelhäuser zulässig.  |
| A 3.1.2      | Im WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.  |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>A 4</b>   | <b>Nebengebäude, Garagen und Stellplätze</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 20 und 22 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)                                    |
| <b>A 4.1</b> | Im WA sind Garagen 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.   |
| <b>A 4.2</b> | Im WA sind Nebengebäude bis zu einer Größe von max. 20 m <sup>2</sup> zulässig und mind. 3,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. |
| <b>A 5</b>   | <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)   |

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verlaufende 20-kV- Kabelleitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bedarf aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

|              |  |
|--------------|--|
| <b>B</b>     | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>  |
| <b>B 1</b>   | <b>Dächer</b> (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)  |
| <b>B 1.1</b> | <b>Dachform und –Neigung von Hauptgebäuden</b>   |
| B 1.1.1      | Im WA sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 40° zulässig.  |
| <b>B 1.2</b> | <b>Dachform und –Neigung von Nebengebäuden</b>   |
| B 1.2.1      | Im WA sind für Nebengebäude Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis max. 15° oder eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform zulässig.  |
| <b>B 1.2</b> | <b>Dachaufbauten / Dachgestaltung</b>  |
|              | Dachaufbauten (also Nebengiebel und jegliche Formen von Dachgauben) und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Summe nicht mehr als ½ der jeweiligen Gebäudebreite betragen und die Breite jedes einzelnen Dachaufbaus oder Einschnitts darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m betragen. |
| <b>B 2</b>   | <b>Einfriedungen</b> (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)   |
|              | Im WA sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Ansichtsfläche der Einfriedungen darf somit nicht mehr als 50% geschlossene Elemente aufweisen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,20 m- gemessen ab OK Verkehrsfläche- nicht überschreiten.  |
| <b>B 3</b>   | <b>Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke</b> (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)  |
| <b>B 3.1</b> | Im WA dürfen die Vorgärten, das sind die Flächen vor der vorderen, straßenzugewandten Baugrenze bzw. ein 3,0 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.   |
| <b>B 3.2</b> | Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und andere wasserdurchlässige Beläge sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angerechnet werden.   |
| <b>B 3.3</b> | Im WA ist in den befestigten Bereichen der Vorgärten die Anordnung von Stellplätzen zulässig.  |
| <b>B 3.4</b> | Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mind. 50% einzugrünen und gärtnerisch zu gestalten.  |



**C            Schriftliche Hinweise**

**C 1           Denkmalschutz**

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1987 (GVBl., 1987, 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/ Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Es wird extra daraufhin gewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

**C 2           Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

**C 3           Auffüllungen**

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA- TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen- Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mwkel.rlp.de](http://www.mwkel.rlp.de)) hingewiesen.

**C 4           Schutz von Leitungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich zusätzliche Versorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Dies gilt gleichwohl für den Versorgungsträger der Gashochdruckleitung, mit dem die Maßnahmen zum Schutz von Gashochdruckleitungen abzuklären sind.

