

ORTSGEMEINDE MAXDORF

„ÄNDERUNG VIII ZUM BEBAUUNGSPLAN HEIDEWEG-OST, 2. ÄNDERUNG“

- B** Textliche Festsetzungen
 - C** Gestaltungssatzung/ Örtliche Bauvorschriften
 - D** Schriftliche Hinweise
-

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).

Landesnaturenschutzgesetz

(LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015 | S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

**Die nachfolgenden planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und schriftlichen Hinweise gelten ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen zum Plan:
„Änderung VIII zum Bebauungsplan Heideweg-Ost, 2. Änderung“**

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

B	Textliche Festsetzungen
B 1	Art der baulichen Nutzung
B 1.1	Das Plangebiet MI wird als Mischgebiet festgesetzt (§ 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 6 BauNVO)
B 1.1.1	<u>Allgemein zulässige Nutzungen</u> Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude,• Geschäfts- und Bürogebäude,• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,• Sonstige Gewerbetriebe,• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke,• Gartenbaubetriebe
B 1.1.2	<u>Unzulässige Nutzungen</u> <ul style="list-style-type: none">• Tankstellen• Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind• Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets
B 1.1.3	<u>Baugebietsinterne Gliederung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)</u> Das Mischgebiet wird in die Bereiche a, a ₁ und b gegliedert. Im Bereich b ist Wohnen nicht zulässig.
B 1.2	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit allen dazu erforderlichen Nebenanlagen zulässig.
B 2	Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
B 2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.
B 2.2	Geschossflächenzahl
B 2.2.1	Im Mischgebiet beträgt die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag als Höchstgrenze 1,2.
B 2.2.2	Auf die zulässige Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen (§ 43 LBauO i.d.F. vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)) in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.



B 2.3	Grundstücksgröße
B 2.3.1	Die Mindestgröße der Grundstücke im MI beträgt 600 m ² .
B 2.4	Höhe baulicher Anlagen
B 2.4.1	<u>Bezugspunkt:</u> Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ist bestimmt durch die Oberkante der Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.
B 2.4.2	<u>Max. Gebäudehöhe:</u> Die max. Gebäudehöhe (GH) beträgt 12 m und wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem äußeren oberen Gebäudeabschluss (First, Attika).
B 2.4.3	<u>Höhenbeschränkung im Schutzstreifen der bestehenden 20-kV-Starkstromfreileitung</u> Im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung können die drei Vollgeschosse nicht realisiert werden. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ergeben sich im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und DIN VDE 0210). Daher besteht die Restriktion, dass im Schutzstreifen dieser Freileitung die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen $-(GH_{max})$, aufgrund der Freileitung nicht realisiert werden können. Im Bereich b bedarf es bei der Errichtung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen der 20-kV-Freileitung in Bezug auf einzuhalten Sicherheitsabstände der Zustimmung der Leitungsbetreiber. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen / -freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Es wird empfohlen, die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Zusätzlich müssen die Baustoffe der Dacheindeckung der baulichen Anlagen gemäß geltender Leitungsbaunormen den Anforderungen der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ Teil 7 entsprechen.
B 2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
B 2.5.1	Im Mischgebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
B 2.5.2	Abweichend davon darf auf der mit a_1 gekennzeichneten Teilfläche des Mischgebietes die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 15 erhöht werden, wenn die Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. (§9 Abs. 2 BauGB)
B 3	Nebengebäude sowie Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
B 3.1	Nebengebäude
B 3.1.1	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Wohngebäude ein Nebengebäude von 25 m ² zulässig.
B 3.2	Garagen und Stellplätze
B 3.2.1	Im Mischgebiet sind Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen bis max. zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.
B 3.2.2	Garagen sind mindestens 5m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
B 4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
B 4.1	Auf den in Anhang 3.3.2.1 des schalltechnischen Untersuchungsberichts (Krebs+Kiefer, Aktenzeichen 20178037-ASS-1, 14.06.2017) dargestellten Flächen im Plangebiet, die Maximalpegel von > 65 dB(A) ausweisen (orange und rote Flächen), können schutzbedürftige



Räume, d. h. Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen, nur dann errichtet werden, wenn die Fenster zu den von Überschreitungen betroffenen Fassaden festverglast ausgeführt werden. Alternativ können Räume ohne schutzbedürftige Nutzungen an den konfliktbehafteten Fassaden angeordnet werden.

Für Gebäude, die lediglich eine Nutzung am Tag aufweisen (bspw. Bürogebäude), sind ausschließlich die Beurteilungspegel für den Tagzeitraum in Anhang 3.3.1 heranzuziehen. Auch hierbei gilt, dass an Fassaden in den orangefarbenen und roten Flächen, d. h. bei Maximalpegeln oberhalb von > 85 dB(A), schutzbedürftige Räume nur dann angeordnet werden können, wenn keine offenbaren Fenster vorgesehen werden.

- B 4.2 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegel an den Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen vorliegen. (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

B 5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- B 5.1 Innerhalb eines 3 m breiten Streifens beiderseits der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - sind die zur Herstellung und statischen Absicherung des Straßenbaukörpers erforderlichen unter- und oberirdischen Stützbauwerke, Abgrabungen und / oder Aufschüttungen zulässig und zu dulden.

C	Örtliche Bauvorschriften
C 1	Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
C 1.1	Dachform, Dachneigung
C 1.1.1	Im Mischgebiet sind zulässig: Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 30°.
C 1.2	Dacheindeckung
C 1.2.1	Dachflächen und Dachnebenbestandteile (Gaubenauskleidungen, Regenrinnen, Regenfallrohre) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
C 2	Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)
C 2.1	Vorgärten
C 2.1.1	Die Vorgartenzonen - das sind Flächen mit max. 3 m Grundstückstiefe entlang der Straßenbegrenzungslinien an den Erschließungsstraßen - dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
C 2.1.2	Garagen sind in der Vorgartenzone nicht zulässig. Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken auf max. 1 Straßenseite davon abgewichen werden.
C 2.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
C 2.2.1	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind vollständig und dauerhaft zu begrünen. Befestigungen mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen und anderen vergleichbaren Materialien gelten in diesen Grundstücksteilen nicht als Grünflächen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
C 2.2.2	Je angefangene 300 m ² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm regionaler Arten und Sorten oder 5 mittelgroße bis große Sträucher heimischer Gehölzarten zu pflanzen.
C 3	Stellplatzverpflichtung (§ 47 Abs. 1 i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
C 3.1	Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachweisen: 2 Stellplätze je Wohnung
C 3.2	Abweichend davon ist auf der mit a ₁ gekennzeichneten Teilfläche des Mischgebietes für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, ein notwendiger Stellplatz je Wohnung nachzuweisen.



D	Schriftliche Hinweise
D 1	Einsichtnahme in DIN-Normen
	DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können über die Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden.
D 2	Baumpflanzungen im Leitungsbereich
	Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m (Stammachse – Leitungssachse) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
D 3	Belange des Klimaschutzes und der Wasserwirtschaft
D 3.1	Es wird aus klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gründen empfohlen Dächer extensiv zu begrünen. Dabei sollte eine mind. 8 cm starke durchwurzelbare Substratschicht vorgeesehen werden. Es sollten heimische Pflanzengesellschaften verwendet werden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.
D 3.2	Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden.
D 3.3	Grundwasserstände Aufgrund ggf. hoher Grundwasserstände kann bei Tiefbaumaßnahmen eine Bauwasserhaltung erforderlich werden. Die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Etwaige Keller sind wasserdicht herzustellen.
D 4	Bodenschutz
D 4.1	<ul style="list-style-type: none">• Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.• Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.• Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernäsung etc.).• In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.• Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.• Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.• Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).• Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind unverzüglich die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt und die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen



- D 4.2 Im Hinblick auf mögliche Geländeauffüllungen ist folgendes zu beachten:
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) hingewiesen.
- D 4.3 Der Neugraben bietet Hinweise auf die vorhandenen Grundwasserstände. Die Grundwasserstände sind bei Unterkellerung deshalb zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

D 5 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (insbesondere § 44 BNatSchG).

Vor Fäll-, Abriss- und Bautätigkeitsbeginn ist auf das Vorhandensein geschützter Arten zu kontrollieren, um eine Betroffenheit von artenschutzrelevanten Tierarten sicher auszuschließen. Sollte die Kontrolle Hinweise auf geschützte Arten ergeben, sind die geltenden Zugriffsverbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

Das Roden und Schneiden von Gehölzen darf nur außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

D 6 Denkmalschutz

Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) 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.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

D 7 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen der Pflanzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung informativ teilweise ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen 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.



Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

