Ortsgemeinde Maxdorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„Raiffeisen - Quartier“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung
(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
(LBauO) In der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 | S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz
(GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21).

Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).

Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz
(DSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBI. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes von 03. Dezember 2014 (GVBI. S. 245)

Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz
(LNRG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBI. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBI. S. 209)

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

Teil B	**Textliche Festsetzungen**
1	**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1	**Allgemeine Wohngebiete** (§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 4 BauNVO)
1.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen Im WA sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.1.2	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen Im WA sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen
1.1.3	Unzulässige Nutzungen Im WA sind folgende Nutzungen unzulässig: - Schank- und Speisewirtschaften - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
2	**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)
2.1	**Grundflächenzahl (GRZ)** (§§ 17, 19 BauNVO)
2.1.1	Die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO maßgebliche GRZ von 0,4 darf i.V.m der Errichtung von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,65 überschritten werden.
2.2	**Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
2.2.1	Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone bzw. durch Eintrag in der Planzeichnung auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.
2.2.2	Zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen ist die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig. Das Staffelgeschoss muss allseitig von den darunterliegenden Geschossen um mindestens 1 m zurückspringen (kein Vollgeschoss). Ausgenommen von diesem Rücksprung sind Erschließungsanlagen (z.B. Treppe, Lift). Diese dürfen näher heranrücken, wenn sie eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

2.3	**Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16,18 BauNVO)
2.3.1	Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen
2.3.2	Unterer Bezugspunkt Für die zulässige Gebäudehöhe gilt als unterer Bezugspunkt 96,75 m ü. NHN (Normalhöhennull) (vorhandenes Gelände der Hauptstraße).
2.3.3	Höhe der Tiefgarage Die Oberkante der Decke über der Tiefgarage darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
2.3.4	Wandhöhe Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der OK Attika des zweiten Vollgeschosses. Die maximale Wandhöhe beträgt 8,50 m.
2.3.5	Gebäudehöhe Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (OK Attika des Staffelgeschosses). Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,00 m.
2.4	**Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2.4.1	Die Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet dürfen nicht mehr als 6 Wohnungen enthalten.
3	**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)
3.1.	**Bauweise**
3.1.1	Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung gilt die offene Bauweise „o“ die ausschließlich Einzelhäuser zulässt.
3.2	**Überbaubare Grundstücksfläche**
3.2.1	Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (Balkone, Terrassen, Vordächer etc.) dürfen bis zu einer Tiefe von max. 2 m die Baugrenze nach Süden überschreiten.
4	**Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)
4.1	**Tiefgaragen** (§ 12 Abs. 4 BauNVO)
4.1.2	Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
4.2	**Stellplätze und Garagen** (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)
4.2.1.	Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

5	**Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
5.1.	**Dachbegrünung**
5.1.1	Flachdächer über dem Staffelgeschoss sind extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke muss mindestens 10 cm betragen.
5.2	**Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen**
5.2.1	Die Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. in Sand verfugtes, mit Fugen versehenes Pflaster, Rasengittersteinen, als Schotterrasen oder als wassergebundene Decke anzulegen. Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.
5.3	**Anzupflanzende Bäume**
5.3.1	Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens drei hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Teil C	**Örtliche Bauvorschriften**
1	**Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
1.1	**Dachform**
1.1.1	Im WA sind ausschließlich nur Flachdächer zulässig.

Teil D Schriftliche Hinweise

1 Bodenschutz

- 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 Vernässung 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 dürfen 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).
- Altlastenverdacht: 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.

2 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) hingewiesen.

3 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser 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.

4 Denkmalschutz

- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie z.B. Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, sich zu gegebener Zeit rechtzeitig über die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform mit der entsprechenden Behörde abzustimmen, damit diese die Arbeiten überwachen können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, 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.
- Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/ Bauherr bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE).
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Die Meldepflicht gilt insbesondere für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen.
- Die Bestimmungen gelten entsprechend auch beim Fund von Kleindenkmälern (z.B. Grenzsteine).