

BEBAUUNGSPLAN

"SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE I"

DER GEMEINDE MAXDORF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Nebenanlagen, Garagen, Carports, KFZ-Stellplätze
5. Freihaltung von Sichtdreiecken
6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

6. Anlagen für Verwaltung,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 18 Abs. 1 und § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- | | | | |
|-----|---|------------------------------|--------|
| 2.1 | - | Grundflächenzahl: | 0,4 |
| | - | Geschossflächenzahl: | 0,8 |
| | - | max. Zahl der Vollgeschosse: | II |
| | - | maximal zulässige Traufhöhe: | 7,50 m |

- 2.2 Bezugshöhe ist die mittlere Höhe, die im Bereich des betreffenden Baufensters an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus der neu herzustellenden Verkehrsflächen gemessen wird.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für das Teilgebiet A wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, mit der Ausnahme, dass die Gebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.
- 3.2 Für das Teilgebiet B wird die offene Bauweise festgesetzt.

-
- 4. Nebenanlagen, Garagen, Carports, KFZ-Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs. 1 sowie 19 Abs. 4 BauNVO)
- 4.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. Freihaltung von Sichtdreiecken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind jegliche baulichen Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, die das Sichtfeld oberhalb einer Höhe von 0,8 m einschränken.
- 6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 1681 ist auf der in der Planzeichnung dargestellten Länge eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über Gelände zu errichten.
- 6.2 An allen Fassaden, an denen ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von größer gleich 45 dB(A) gem. Schalltechnischem Untersuchungsbericht 22.0202 vom 02.04.2022 (Ingenieurbüro für Bauphysik) vorliegt, ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Be- und Entlüftung der vorwiegend zum Schlafen genutzten Räume (Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer, Beherbergungszimmer, etc.) vorzusehen.
- 6.3 In den Lärmpegelbereichen III und höher gem. Schalltechnischem Untersuchungsbericht 22.0202 vom 02.04.2022 (Ingenieurbüro für Bauphysik) ist der Schallschutz gegen Außenlärm im Rahmen der Baugenehmigung nach DIN 4109-2, 2018 für Wohngebäude nachzuweisen.
- 6.4 In den Teilbereichen des Plangebiets, in welchen gem. Schalltechnischem Untersuchungsbericht 22.0202 vom 02.04.2022 (Ingenieurbüro für Bauphysik) der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) überschritten wird, sind Balkone oder Freisitze ohne weitere Schallschutzmaßnahmen (z.B. vergleichbar einem Wintergarten) nicht zulässig.
- 7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 7.1 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

- 1.1 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt 20-38 Grad.

III. Empfehlungen und Hinweise

Es ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet liegt und deshalb regelmäßig mit Überschwemmungen zu rechnen ist.

Der L527 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Das Lichtraumprofil der L 527 ist dauerhaft freizuhalten.

Nachfolgende Rahmenbedingungen in Bezug auf den Denkmalschutz sind zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.202 (GVBl. S. 543) 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie.
3. Sollten wirklich 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 durchgeführt werden 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind auch bei bestehendem Baurecht stets zu beachten. Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Z. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Im Plangebiet befinden sich Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH. Es wird auf die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ verwiesen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Inexio Informationstechnologie. Die Dokumentationsunterlagen sind noch in Bearbeitung. Es ist daher mit Vorsicht zu agieren.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Vor Baubeginn ist unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG einzuholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG zur Verfügung steht.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbaren Nahbereich befinden sich oberirdische und unterirdische 0,4kV-/20-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht 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 Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) 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 (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Maxdorf
Frankenthal, im Mai 2022/S353/TF 220808**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportsstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de