

Ortsgemeinde Maxdorf

Bebauungsplan „Südlich der Raiffeisenstraße II“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Besonderes Wohngebiet (WB)

1.1 Im Besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.2 Im Besonderen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

1.3 Im Besonderen Wohngebiet sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften

1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen

1.6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für
- Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 - Balkone, Loggien, Terrassen, Lichthöfe und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind
- um bis zu 50 % überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In der abweichenden Bauweise a1 ist an die straßenseitige sowie an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen.
Ein Anbau an beide seitlichen Grenzen ist zulässig.
- 3.2 In der abweichenden Bauweise a2 ist an die straßenseitige sowie an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen.
Ein Anbau an beide seitlichen Grenzen ist zulässig.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Dachflächen aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.
- 5.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

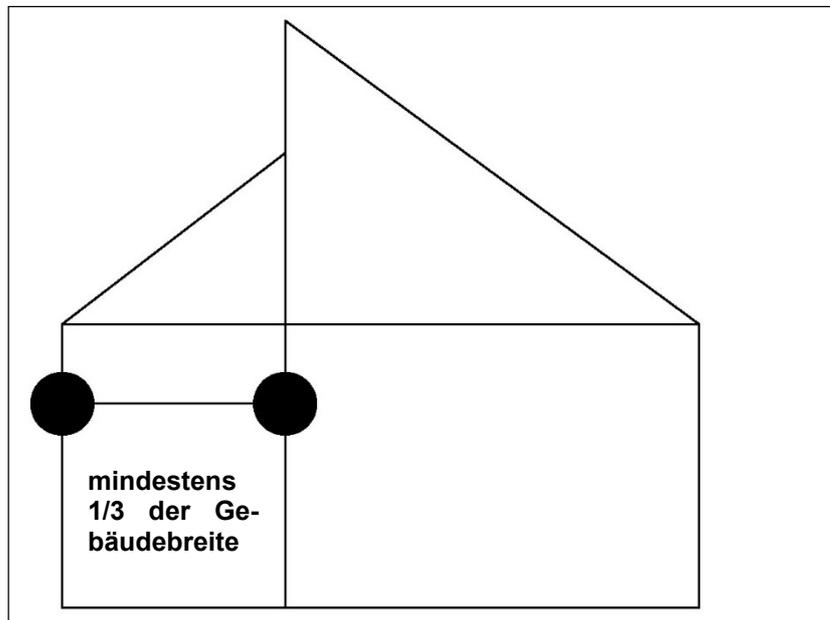
6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

7. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 7.1 In den besonderen Wohngebieten WB sind für Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.
- 7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind für Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40° zulässig. Zusätzlich sind versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig. Bei einem versetzten Pultdach muss der auf die Horizontale projizierte Abstand zwischen First und der zugehörigen Außenwand der kürzeren Dachseite mindestens 1/3 der gesamten Gebäudebreite betragen.



Zulässig sind weiterhin Flachdächer, allerdings nur auf maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche.

- 7.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- 7.4 Bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Gebäude bzw. bei Anbauten an bestehende Gebäude darf ergänzend zu den Festsetzungen 7.1 und 7.2 die vorhandene Dachneigung fortgeführt werden.
- 7.5 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

8. Gestaltung der Stellplätze und der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 8.1 Auf den privaten Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 8.2 Im Bereich der privaten Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Tiefe - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

9. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei rechnerisch nicht ganzzahligem Ergebnis ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

C. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Eidechsen oder Fledermäuse) nicht gänzlich ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdbeberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht

berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Bodenschutz

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Nachbarrecht

Soweit zwischen den Beteiligten nichts Anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Maxdorf, den

.....
(Werner Baumann)
Ortsbürgermeister