

PLANZEICHNUNG



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 GRZ 0,35 max. Grundflächenzahl II max. Zahl der Vollgeschosse
 GFZ 0,7 max. Geschossflächenzahl a abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzung)

Überbaubare Grundstücksfläche
 Baugrenze

Kennzeichnungen
 Flächen mit erheblichen Bodenverunreinigungen

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 Festsetzung der Bezugshöhe ü.N.N.

Planunterlage mit Ergänzungen
 Flurstücksgrenze
 Flurstücknummer
 Baulicher Bestand mit Hausnummer
 Baulicher Bestand: Abbruch

Planunterlage: Katastrerauszug (DWG), Stand Februar 2020, Gemeinde Maxdorf

Maßstab 1:500 (bei Blattgröße DIN A1)
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern

KACZMAREK STÄDTBAU UND STADTPLANUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Die allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff. BauNVO)

2.1 Das Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag festgesetzt (siehe Planzeichnung).

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 im Teilgebiet WA-1 und maximal 0,65 im Teilgebiet WA-2. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können ausnahmsweise zugelassen werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 21,0 m im Teilgebiet WA-1 und 15,0 m im Teilgebiet WA-2.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (siehe Planzeichnung).

3.3 Vor die Wand vortretende Gebäudeteile sowie untergeordnete Vorbauten sind bei der Bemessung der maximalen Gebäudelänge sowie der Einhaltung der Baugrenzen unbeachtlich, soweit sie gemäß § 8 Abs. 5 LBO RP bei der Bemessung der Tiefe der Abstandsfläche außer Betracht bleiben.

4 Beschränkung der Zahl der Pkw-Stellplätze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit begrenzt auf maximal:

- 1,5 im Teilgebiet WA-1,
- 2,0 im Teilgebiet WA-2.

Der Nachweis von notwendigen Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück ist innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Zahl der Wohneinheiten beträgt maximal:

- 1 je angefangene 110 m² Grundstücksfläche im Teilgebiet WA-1,
- 1 je angefangene 250 m² Grundstücksfläche im Teilgebiet WA-2.

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

6.1 Fahrwege, Fußwege und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, soweit keine rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

6.2 Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten und Leuchtmittel in insektenschonender Bauweise (wie z. B. LED) zu verwenden.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche „GFL“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu belasten. Bei der Begründung des Rechts können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche bis zu einem Maß von 2,0 m zugelassen werden.

8 Lärmschutz
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Aufenthaltsräume an der Siemensstraße sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach DIN 4109 vorzusehen.

9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Dachflächen, die nicht zum Aufenthalt von Personen geeignet sind, sind mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 An den mit Planzeichen festgesetzten Baumstandorten sind Laubbäume (Qualität Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang min. 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Die Pflanzorte können um maximal 10 m verschoben werden. Für die Baumpflanzungen sind heimische, standortgerechte und trockenheitsresistente Arten zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

9.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Qualität Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang min. 14-16 cm gemessen in 1,0 m Höhe) oder ersatzweise zwei standortgerechte heimische Sträucher (Mindestpflanzqualität 2x verschult, Umfang 100-150 cm) zu pflanzen. Bestehende Pflanzungen oder Pflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen können hierauf angerechnet werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 Festsetzungen nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

10 Einfriedungen
 (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zulässig sind ausschließlich Hecken und offene Zäune sowie massive Sockel bis 30 cm Höhe. Geschlossene Konstruktionen (ausgenommen Pfeiler) sind nicht zulässig.

Maschendrahtzäune sind in lebende Hecken mindestens gleicher Höhe zu integrieren. Metallgitterzäune über 0,80 m Gesamthöhe sind mit Grünpflanzen zu beranken. Straßenseitig darf die Gesamthöhe der Einfriedung das Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab Oberkante Gehweg, nicht überschreiten.

C KENNZEICHNUNGEN

11 Flächen mit erheblichen Bodenverunreinigungen
 Unter der gekennzeichneten Fläche befinden sich im Oberboden Bodenbelastungen. Art, Lage und Umfang der Belastungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Die festgestellten Belastungen überschreiten die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhabenträger zur Beseitigung relevanter Verunreinigungen des Oberbodens verpflichtet. Die Prüfung der Maßnahmen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Hinweis: Die Prüfwerte für Wohngebiete nach BBodSchV sind im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Einhaltung der (niedrigeren) Prüfwerte für Versickerungsanlagen wird im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft.

D HINWEISE

12 Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan
 Die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan ist nur insoweit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich, wie dessen Festsetzungen sich konkret darauf beziehen.

13 Artenschutz
 Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Vor Fäll-, Abriss- und Bautätigkeitsbeginn wird eine Artenkontrollbegehung und Abstimmung mit der Naturschutzbehörde empfohlen. Bei Betroffenheit ist eine Ausnahmegenehmigung bei der SGD Süd – Obere Naturschutzbehörde – einzuholen.

Die DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) in jeweils ihrer letztgültigen Fassung ist hinsichtlich der Nichtbeeinträchtigung zu erhaltender und angrenzender Gehölzbestände zu beachten.

Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sollen bevorzugt zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden.

Es wird angeregt, in die Fassaden Brutmöglichkeiten für Mauersegler, Fledermäuse und Höhlenrüter zu integrieren.

14 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 2 Abs. 2 LWG soll Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann. Es wird empfohlen, auf den Grundstücken an geeigneter Stelle Regenwassernutzungsanlagen mit nachgeschalteter Versickerung und Anschluss (Überlauf) an die Kanalisation vorzusehen. Die örtliche hydraulische Leistungsfähigkeit der Mischwasserkanalisation ist mit der Verbandsgemeinde Maxdorf abzustimmen.

Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und befestigten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.“

Eine gezielte Versickerung auf umweltrelevanten Flächen ist nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Hierbei sind die oSW1 -Werte nach ALEX-02 maßgeblich. Der Nachweis der Unbedenklichkeit ist erbracht, wenn die oSW1-Werte in der zu durchsickernden Bodenpassage eingehalten werden. Dies ist im Rahmen von Freimessungsuntersuchungen (in Anlehnung an ALEX-MI 6) in diesen Bereichen zu belegen und zu dokumentieren.

Über die Textfestsetzungen N. 6.1 und 9.1 hinausgehend wird auf folgende weitere Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung hingewiesen, mit dem Ziel, die maximale Einleitmenge von 12 l / s * ha in den Mischwasserkanal nicht zu überschreiten:

- Retentionsmulden im Bereich der Freiflächen,
- Retentionsdächer mit definiertem Wasserabfluss,
- Regenwassernutzungsanlagen mit nachgeschalteter Versickerung (soweit möglich) und Anschluss (Überlauf) an die Kanalisation,
- Retentionsanlagen / Staukanal mit gedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers und ggf. (soweit möglich) gezielter Versickerung.

Im Zuge der Genehmigungsplanung ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen und dieses rechtzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, abzustimmen. Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen. Das Entwässerungskonzept beinhaltet sowohl eine Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange, als auch die Bewältigung von Starkregenereignissen. Es ist darin auch zu prüfen, ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

15 Grundwasser

Im Plangebiet muss mit sehr hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Hinsichtlich des geringen Grundwasserflurabstands wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten. Ansonsten sollen Keller in wasserdichter Ausführung hergestellt werden.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß §§ 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

16 Bodenschutz

Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Sachverständigen zu überwachen. Die Überwachung ist durch den Sachverständigen zu dokumentieren.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren, und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.

Bei Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind die abfallrechtlichen Anforderungen der LAGA-TR und die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten. Die Bodenbehörde weist darauf hin, dass aufgrund von hohen Grundwasserständen die Verwendung von Recycling-Material voraussichtlich nicht zulässig ist.

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.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Die DIN 18915 („Bodenarbeiten“) in ihrer letztgültigen Fassung ist zu beachten. Überschüssiges Bodenmaterial ist gemäß den abfall- und naturschutzrechtlichen Vorgaben zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Anfallendes Abbruchmaterial (z.B. beim Rückbau) ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.

17 Bodendenkmäler / Archäologie

Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese dürfen von Planungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes 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. Die Belehrung der Baufirmen entbindet den Bauherren / Bauträger bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, Rettungsgrabungen durchzuführen. 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.

18 Abstimmung mit Versorgungsunternehmen

Die Pflanzgas GmbH wird im Zuge der geplanten Maßnahme ihr Versorgungsnetz möglicherweise erweitern. Auch die Telekom wird möglicherweise neue Telekommunikationslinien im Plangebiet und seiner Umgebung verlegen. Die Versorger bitten um eine rechtzeitige Koordinierung des Bauvorhabens.

E RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (GVBl. S. 66)

Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB **17.09.2020**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB **15.03.2021 - 14.04.2021**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB **15.02.2021 - 18.03.2021**

Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung gemäß § 3 (2) BauGB **15.07.2021**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB sowie § 24 GemO i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 88 LBauO **15.07.2021**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der Gemeindeversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Ausgefertigt: Maxdorf, den _____

Ortsbürgermeister _____

In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung **20.08.2021**

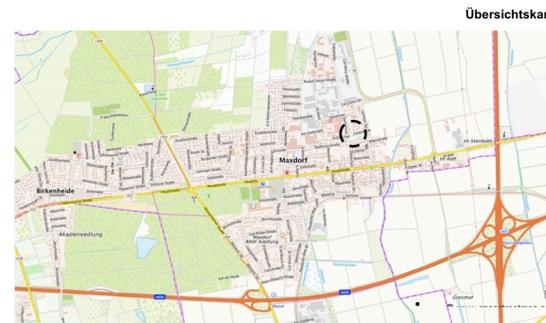
Bekanntgemacht: Maxdorf, den _____

Ortsbürgermeister _____

Ortsgemeinde Maxdorf



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Lambsheimer Straße – 1. Änderung“



Kartendaten: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de