Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- nicht störende Gewerbebetriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO ist zulässig.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

Hinweis: Festgesetzte Grünflächen sind bei der Ermittlung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Wand- und Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe für Gebäude beträgt 4,50 m. Sie bemisst sich von der im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und darf auf 60 % der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die maximale Firsthöhe beträgt 8,50 m. Sie bemisst sich von der im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

1.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die im Plan festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf auch ausnahmsweise nicht überschritten werden.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude vorgesehen – bis zu einer Größe von 15 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: Gemäß § 22 LStrG ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 20 m zur Landesstraße 506 einzuhalten. Nebenanlagen sind in diesem Bereich nur mit Genehmigung der Oberen Straßenbehörde zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan festgesetzte Hauptfirstrichtung ist zu beachten.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb des Baufensters sowie der explizit ausgewiesenen Fläche zulässig. Offenen Stellplätze dürfen auch außerhalb dieser Flächen angelegt werden, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.
Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.8 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Eine Veränderung, Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern oder Überbauung von unterirdischen Versorgungsleitungen ist nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

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

Auf der im Plan festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine Obst- oder Wildobstwiese anzulegen. Hierzu sind Hochstämme im Raster von 10 x 10 m (mindestens zehn Bäume) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wiesenflächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus gebietsheimischen Gräsern und Kräutern einzusäen. Der Kräuteranteil muss dabei mindestens 30 % betragen.

Die Wiesenfläche ist 2 bis 3-mal im Jahr zu mähen, der erste Schnitt darf dabei nicht vor dem 1. Juni erfolgen. Das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Fläche sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Eine gezielte Bedarfsdüngung der Bäume ist zulässig.

1.10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der im Plan festgesetzten Pflanzgebotsfläche ist mit Laubsträuchern gemäß Pflanzliste eine dreireihige Hecke anzulegen. Dabei ist mindestens ein Strauch je 1,5 m² anzupflanzen.

Hinweis: Die Abstandsvorschriften zu Landwirtschaftsflächen gemäß Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind als Sichtmauerwerk auszuführen, zu verputzen oder zu verschalen. Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik sind unzulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Hauptgebäude sind mit gleichseitig geneigtem Satteldach und einer Dachneigung von mindestens 40 Grad auszuführen. Der First des Hauptgebäudes hat in Gebäudemitte zu verlaufen. Dächer von Garagen und Nebenanlagen müssen an das Dach des Hauptgebäudes angeglichen werden.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot bis rotbraun zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (bis 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

2.3 Dachgauben, Dachaufbauten, Nebengiebel (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausbildung als einzelne Satteldach- oder Schleppgaube
- Einzelne Dachgauben bis 1/3, Summe aller Dachgauben nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.
- Mindestabstand vom Ortgang 2,0 m
- Mindestabstand zum First 1,0 m
- Eindeckung in Art und Farbe des Hauptdaches

Dacherker, Zwerchhäuser und Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter Hauptfirstlinie
- Eindeckung in Art und Farbe des Hauptdaches

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

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind - gemessen vom natürlichen Geländeverlauf - bis 1,60 m Höhe zulässig.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, sofern nicht für Stellplätze oder Zufahrten genutzt, als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

2.7 Müllbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Plätze für Müllbehälter sind im Gebäude zu vorzusehen oder durch geeignete Einfassungen der allgemeinen Sichtbarkeit zu entziehen.

2.8 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Zu einer Wohnung gehörige Stellplätze dürfen auch hintereinander angeordnet werden („Gefangene Stellplätze").

Anhang Pflanzliste

Bäume:

Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. mind. 12 - 14 cm, (3 x verpflanzt)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rosskastanie	Aesculus hippocastarium	Sandbirke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Stieleiche	Quercus robur
Feldulme	Ulmus carpinifolia	Walnuss	Juglans regia
Feldahorn	Acer campestre	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	Traubeneiche	Quercus petraea

Obstbäume:
Mostbirnen und Mostäpfel von standorttypischen alten Sorten z.B. Gewürzluiken, Brettacher, Boskoop, Zabergäu, Goldparmäne

Sträucher:

Mindestgröße 60-100 cm, 2 x verpflanzt

Bluthartriegel	Comus sanguinea	Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea	Purpurweide	Salix purpurea
Haselnuss	Coryllus avellana	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina	Weinrose	Rosa rubiginosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Roter Holunder	Sambucus racemosa	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare	Schlehe	Prunus spinosa

Hinweis: Es wird empfohlen, auf die Anpflanzung von rotbeerigen Bäumen und Sträuchern zur Verhinderung einer Ausbreitung der Kirschessigfliege zu verzichten.

Hinweis: Die Abstände gemäß Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz zu landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer der dort genannten Stellen zu entsorgen.

3.2 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Achäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 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. Das oben genannte entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese in Absprache mit den ausführenden Firmen, möglichst ohne den Bau zu verzögern, dokumentiert werden können, bevor sie ggf. durch den Baufortschritt zerstört werden.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch indivi-duelle Bodengutachten klären zu lassen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

3.4 Bodenschutz

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belaste-te Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ord-nungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Ar-beitsgraben) verwendet werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwer-tung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechani-sche und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phacelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfeh-lenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

3.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.7 Oberflächenwasser

Je Baugrundstück ist zum Ausgleich der Wasserführung gemäß § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz eine Retentionszisterne vorzusehen. Das selbstentleerende Volumen muss mindestens 4,0 m³ je 100 m² versiegelter Fläche betragen. Befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind hierbei nicht anzurechnen, wenn sichergestellt ist, dass eine Versickerung auf diesen Flächen möglich ist.

Der Bau von Brauchwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem örtlichen Wasserversorger zu melden, jede negative Beeinflussung des Trinkwassers ist aus-zuschließen.

3.8 Drainagen

Der Anschluss von Drainagen an die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

3.9 Erdwärme

Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnisfeld für Erdwärme „Siebeldingen". Inhaberin ist die Fa. Geotermeon AG, Marie-Curie-Straße 5a, 76289 Landau. Für nähere Informationen ist diese zu kontaktieren.

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

0,7 — Geschossflächenzahl

II — Maximale Zahl der Vollgeschosse

WH — Maximal zulässige Wandhöhe

FH — Maximal zulässige Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

230,00 m — Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf NN als Höchstmaß

SD — Satteldach

min. 40° — Dachneigung

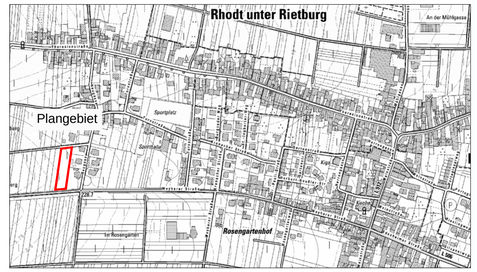
Firstrichtung

Ga, Cp — Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Max. Zahl der Vollgeschosse WH= Wandhöhe FH= Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	Bauweise
Max. Zahl der Wohnungen	

Übersichtslageplan



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 12.03.2013
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 01.08.2013
Beschluss über die Frühzeitige Beteiligung	am 23.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung	am 01.08.2013
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	vom 09.08.2013 bis 09.09.2013
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	vom 08.08.2013 bis 09.09.2013
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am 10.03.2015
Entwurfsfeststellung	am 10.03.2015
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 10.03.2015
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 09.04.2015
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 17.04.2015 bis 18.05.2015
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2)	vom 17.04.2015 bis 20.05.2015
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am 14.07.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 14.07.2015

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom ..... mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde, Rhodt unter Rietburg

.....
Thorsten Engel (Ortsbürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft.

Gemeinde, Rhodt unter Rietburg

.....
Thorsten Engel (Ortsbürgermeister)

Gemeinde Rhodt unter Rietburg
Bebauungsplan
"Neugasse", Änderung und Erweiterung

Endfassung vom 14.07.2015 — Projekt: PEK 2402

	Datum	Name	Anlage
bearbeitet	Juli 2015	lpe	
gezeichnet	Juli 2015	lpe	
geprüft	Juli 2015	lpe	

Zeichnerischer Teil

Maßstab: 1 : 500 — Plan-Nr.: SB05BP001

EDV : ...\Autocad\VP\pek2402_SB05BP001_150714.dwg — Layout : BP_500 — Plangröße : 0.58 m²

Auftraggeber / Antragsteller:

Gemeinde Rhodt unter Rietburg
Weinstraße 19
76835 Rhodt unter Rietburg

Telefon: 06323 2929

Rhodt u. R., _____

Planverfasser:

Pröll Miltner
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1b
76139 Karlsruhe

Telefon: +49 721 96232-70
Telefax: +49 721 96232-46
info@proell-miltner.de
www.proell-miltner.de

Karlsruhe, 14.07.2015