

STADT NIEDER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ‚NÖRDLICH DER LINDENSTRASSE‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:
 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der separaten Planzeichnung und diesen Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
 Nieder-Olm, den

.....

Unterschrift Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	3
1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	3
1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	3
1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	3
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	4
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	4
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	4
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	4
4 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN	7

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist

- die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Frontseite des Grundstücks,
- gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte.

Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

Bestimmungen zur Firsthöhe

Die Firsthöhe

- ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt
- bis zur Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen (dazu gehören auch Carports = offene Garage) außerhalb der überbaubaren Flächen nur vor der rückwärtigen¹ Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Abweichend davon sind bei Eckgrundstücken Stellplätze und Garagen auch hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig, jedoch bis zu einer Tiefe von maximal 15,00m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der nicht maßgebenden Straße.²

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit einer Wohnung je 200 m² vollendeter Grundstücksfläche festgesetzt.

1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Wege und Zufahrten

Wege und Zufahrten sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breittufiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünbereiche anzulegen.

Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten.

¹ Die rückwärtige Baugrenze ist die der angrenzenden, maßgebenden Straßenverkehrsfläche abgewandte Baugrenze. Die maßgebende Straßenverkehrsfläche bei Eckgrundstücken ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

² Damit ist die Straßenseite gemeint, die in der Planzeichnung nicht als maßgebende Straßenseite festgesetzt ist.

Bestehende standortgerechte Laubgehölze können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

1.6.2 Pflanzenauswahl

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.³

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Gebäuden nur geeignete Dächer mit einer Mindestneigung von 10° zulässig.

Ergänzend sind für Garagen, Carports und dem Hauptgebäude untergeordnete Baukörper⁴ Flachdächer gestattet.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Abgrabungen

Abgrabungen zwischen angrenzender, maßgeblicher Straßenverkehrsfläche und der der angrenzenden, maßgeblichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite (bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen) sind nur bis zu einer Neigung von maximal 10% von der Straße aus zulässig.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 ‚Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope‘ sowie hierin § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘ ausdrücklich hingewiesen. U.a. ist die

³ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten

⁴ Untergeordnete Baukörper sind Gebäudeteile, die dem Hauptbaukörper in Bezug auf Gesamthöhe, -breite und -tiefe deutlich untergeordnet sind. (z.B. Versprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Tür- und Fenstervorbauten etc.)

Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).
Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.
4. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.
6. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) ergeben, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz umgehend zu informieren.
7. Die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020 sowie DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
8. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 zu beachten.
9. Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
10. Bei der Installation von Brauchwasseranlagen im Haushalt sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986 sowie die DIN 1988 und DIN 2001 zu beachten.
11. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.


12. Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird ergänzend auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2015

 1 420 03 TF FzB/hf

4 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

- für Bäume in Grünflächen: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen.
- für Bäume im Straßenraum: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm, Kronenansatz höher als 3 m, 3-mal verpflanzt mit Ballen.

Hinweis:

aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Hinweis:

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Taxus baccata	Eibe

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Hinweis:

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Salix caprea

Salweide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa

Roter Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.