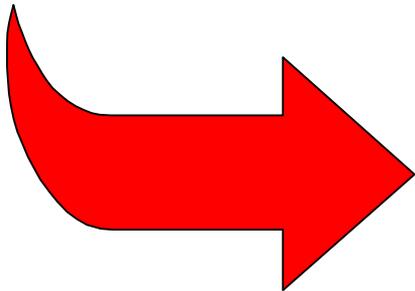


BPL „Wörtherstücke II“ 2. Änderung Ortsgemeinde Neuburg

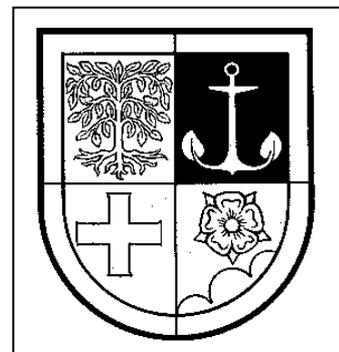
• TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN**



**STAND: 01.12.2009
RECHTSKRAFT: 25.12.2009**

**VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 - 94 10 40
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH**



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 5 BauNVO)

1.1.1 Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Dorfgebiet (MD)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 bis 9 BauNVO werden ausgeschlossen.
- Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

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

Grund- und Geschossflächenzahl

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 Abs. 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.3 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

1.4 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken zulässig.

Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zu diesen einhalten.

1.5 Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

Auf den Baugrundstücken sind im Zuge der Herstellung von Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen in der Höhe von ca. 1,0 m erforderlich. Diese sind durch Auffüllungen der Baugrundstücke an das Straßenniveau anzupassen.

1.6 Landespflegerische Maßnahmen

1.6.1 Landespflegerische Maßnahmen allgemein (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muss. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode abgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum – vorzugsweise ein Obstbaum – zu pflanzen.

Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Für die auf öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind Laubbäume auszuwählen.

Die Pflanzfläche der Bäume müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

1.6.2 Spezielle Landespflegerische Maßnahmen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Soweit auf privaten Grundstücken Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind diese durch eine mindestens zweireihige Strauchpflanzung mit einem Pflanzraster 1 x 1.5 m und Pflanzen gemäß Pflanzliste (siehe Plan) zu erfüllen.

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

Die entsprechend ausgewiesenen Flächen sind als extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln. Die Entwässerungsgräben sollen naturnah gestaltet werden. Sie sind mit standorttypischen Pflanzen der Röhrichte zu bepflanzen.

Die Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung durchzuführen.

Die Verwendung von Herbiziden und Düngemittel ist im Bereich der Retentionsflächen und Entwässerungsgräben aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Flächen für Zufahrtsstraßen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.8 Kompensationsmaßnahme (§ 1a BauGB)

Zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden Flächen im Gewinn „Südliche Holzschlag/Bruch“ Gemarkung Neuburg, in der Größe von 0,95 ha und im Gewinn „Kathreinerwiesen“ in der Größe von 0,35 ha aufgeforstet. Die Kompensationsmaßnahme wird den Baugrundstücken sowie der Erschließungsanlage anteilig zugeordnet.

1.9 Höhenlage

Traufhöhe, Firsthöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Traufhöhen und Firsthöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte).

Die Traufhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.

Traufhöhe bei Doppelhäusern

Die Traufhöhe für Doppelhäuser muss der maximalen Traufhöhe der Nutzungsschablone entsprechen. Abweichungen nach unten sind zulässig, wenn sichergestellt ist, dass beide Doppelhaushälften einheitliche Traufhöhen erhalten. Unterschiedliche Traufhöhen bis zu einer Differenz von 0,5 m sind zulässig.

1.10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Leitungsrechte auf privaten Grundstücken dienen der Ableitung des Oberflächenwassers (Gemeinde /Verbandsgemeinde). Die Flächen mit Leitungsrechten dürfen nicht überbaut werden.

1.11 Zufahrtsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrtsgebote können verändert werden, wenn verkehrliche Belange nicht entgegen stehen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO)

2.1 Dächer

Als Dachform werden geneigte Dächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt.

Die Dachneigung muss für freistehende Gebäude 28° - 40° und für Doppelhäuser 35° betragen.

Ausnahmsweise können Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 28° bis 30 ° errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass beide Doppelhaushälften einheitliche Dachneigungen erhalten.

Für Garagen darf die Dachneigung bis auf 15° reduziert werden.

Für Garagen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden (s. Hinweis Punkt 3.7).

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bis max. 1/3 und Dachaufbauten bis max. 1/2 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

2.3 Einfriedungen

An verkehrsberuhigten Flächen (Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten) angrenzende Grundstücke dürfen Einfriedungen nur ab der Baugrenze errichtet werden. Der Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze ist von Einfriedungen freizuhalten.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

2.4 Fassadenbegrünung

Soweit Garagen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden, sind die zu diesen Flächen (=Straße) orientierten Außenwände durch Rankpflanzen zu begrünen.

3. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes 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 Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3.2 Altlasten

Sollten sich im Rahmen der Neubebauungen Hinweise auf das Vorhandensein Altablagerungen ergeben, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt, Regionalstelle Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

3.3 Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

3.4 Regenwasserversickerung

Private Flächen

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser empfohlen. Soweit zusätzlich zu der zentralen Versickerung von Oberflächenwasser auch dezentrale Versickerungen auf den Baugrundstücken in Sickeranlagen durchgeführt werden, bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung – Untere Wasserbehörde. Ausnahme hiervon: großflächige Versickerungen über die belebte Bodenzone.

Öffentliche Flächen

Das Niederschlagswasser wird durch Regenwasserkanäle abgeleitet und dem Entwässerungsgraben zugeführt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen in den vorhandenen Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis – unter Einreichung der entsprechenden Antragsunterlagen bei der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt/Wst. – zu beantragen.

3.5 Empfehlung zur Kellerausbildung/Hochwasserschutz

Da insbesondere im Frühjahr mit sehr hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als wasserdichte Wanne dringend empfohlen. Soweit die Gebäude näher als 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich auch bei einer Zustimmung zu dem Erweiterungsgebiet kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Auf die möglichen Maßnahmen der individuellen baulichen Hochwasservorsorge in Plankapitel 2.8 der Begründung wird eindringlich hingewiesen.

3.6 Straßenbeleuchtung

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampflampen).

3.7 Begrünung von Flachdächern

Die Dachbegrünung soll mit einer Vegetationsschicht (Gräser, Dachrasen, Moos, standortheimische Stauden, Sträucher) und geeignetem Material (Erd- bzw. Substratdicke ca. 5-30 cm) ausgebildet werden.

3.8 Bodenschutz

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 belastete 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 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung 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 mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.