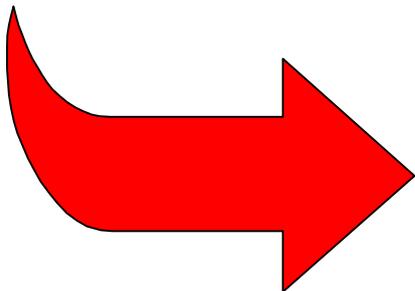


BPL „Wörterstücke III“ Ortsgemeinde Neuburg

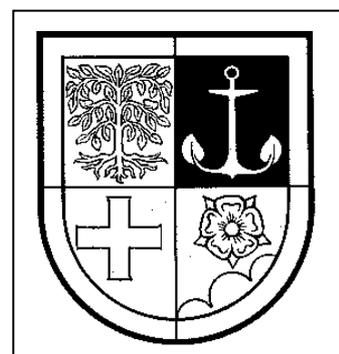
- **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN**



**STAND: 17.05.2011
RECHTSKRAFT: 30.11.2012**

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)

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.

1.2 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. 15 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 der 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.

Die Grundstücke müssen durch entsprechendes Gefälle an die angrenzenden öffentlichen Flächen angeschlossen werden. Die Einleitung des unbelasteten Regenwassers in die Entwässerungseinrichtungen und in die dafür vorgesehenen öffentlichen Flächen muss gewährleistet sein.

1.6 Versorgungsflächen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)

Soweit zur Versorgung des Gebiets notwendig, ist auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteilen die Errichtung von Versorgungsanlagen möglich, auch wenn diese Flächen nicht explizit festgesetzt sind.

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Landespflegerische Maßnahmen

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

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind möglichst einzuhalten. 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.

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

Soweit die privaten Grundstücke an unbebaute Bereiche angrenzen, muss durch eine mindestens zweireihige Strauchpflanzung mit einem Pflanzraster 1 x 1,5 m und Pflanzen gemäß Pflanzliste ein Übergangsbereich zu den angrenzenden Außenbereichsflächen geschaffen werden.

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

1.8.1 Anlage einer Feldhecke

Die entsprechend ausgewiesenen Flächen (ÖG) sind als extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln. 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.

1.9 Kompensationsmaßnahme (§ 1a BauGB)

Für die Kompensation ist folgendes vorgesehen:

1. Aufwertung einer ehemaligen Spülfläche (wurde zur Entschlammung des 'Großen Altwassers' angelegt) auf einem gemeindeeigenen Grundstück (Pl.Nr. 5613/6) durch Zulassen von Sukzession.

Die gravierenden landschaftsökologischen Funktionsverluste durch Bebauung und Versiegelung von Vegetations- und Bodenflächen mit negativen Auswirkungen auf Grundwasser und Lokalklima (privat 0,324 ha, öffentlich 0,07 ha) werden durch Aufwertung der Spülfläche (überspülte intensiv genutzte Ackerfläche - Umwandlung über eine gelenkte Sukzession in Wald) im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

2. Obstbaumanpflanzung (Ökokontomaßnahme)

Die landschaftsbildnerische Überprägung und Entwertung des derzeitigen Grünraumes wird durch eine bereits realisierte Obstbaumpflanzung (s. Abbildung 5) auf bestehenden Wiesenflächen der Gemeinde (Ökokontoguthaben, Flurstücke 1661, 1662, 1663, 1665/1, 1665/2, 1665/3, 1665/4) auf ebenfalls gleich großer Fläche (0,331 ha) ausgeglichen.

Die Maßnahmen sind im Fachbeitrag Naturschutz als Anlage zur Begründung dargestellt.

1.10 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.

1.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO)

2.1 Dächer

Als Dachform werden geneigte Dächer mit beiderseits gleicher Dachneigung festgesetzt. Die Dachneigung muss für freistehende Gebäude 20° - 45° betragen.

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. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

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 der Begründung wird eindringlich hingewiesen.

Aufschüttungen, Hochwasservorsorge

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil in der durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Das Plangebiet ist daher als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung

besondere bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser erforderlich sind. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich auch bei einer Zustimmung zu dem Erweiterungsgebiet kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Eine bauplanerische Maßnahme im Sinn des Hochwasserschutzes ist die Höherlegung der Straßen und damit auch der Gebäude und Freiraumflächen.

Es wird weiterhin zur Vermeidung bzw. Minderung von potentiellen Hochwasserschäden empfohlen, zusätzlich besondere bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen wie z. B. hinsichtlich der Gebäudestatik, Hausinstallationen, Baumaterialien und Anlagenteile.

In der Bauvorsorge liegen die größten Chancen, das Schadenspotential kurzfristig und nachhaltig zu verringern.

Die Bauvorsorge ist in erster Linie Sache der Grundstückseigentümer bzw. Bauherren, Architekten und Ingenieure. Nähere Informationen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung angefordert werden.

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, Phäcelia 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.

3.9 Hinweis zu Auffüllungen

Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreien, nicht verunreinigten Materialien erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie für Schadstoffe, für die BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ im Eluat und Feststoffen einzuhalten.

Pflanzenliste der geeigneten Baum- und Straucharten

(entspricht den Arten der potentiellen natürlichen Vegetation des artenreichen feuchten Eichen- Hainbuchenwaldes)

1. Sträucher

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Coryllus avellana	-	Haselnuss
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Corylus avellana	-	Hasel
Rosa canina	-	Hundsrose
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche

Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Obstbaumhochstämme		

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Crataegus oxyacantha	-	Rotdorn

Gehölzauswahl an feuchten bis frischen Standorten, Versickerungsgräben

(entspricht den Arten der potentiellen natürlichen Vegetation des Bacheschenwaldes)

Viburnum opulus	-	Schneeball
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Salix fragilis	-	Bruchweide*
Salix purpurea	-	Purpurweide*
Salix viminalis	-	Korbweide*
Salix alba	-	Silberweide*
Salix auria	-	Örchenweide*
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ulmus laevis	-	Ulme
Quercus robur	-	Stieleiche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle*
Alnus incana	-	Grünerle*
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula verrucosa	-	Sandbirke*
Betula pubescens	-	Moorbirke*
Populus tremula	-	Zitterpappel*

*Pionierpflanzen