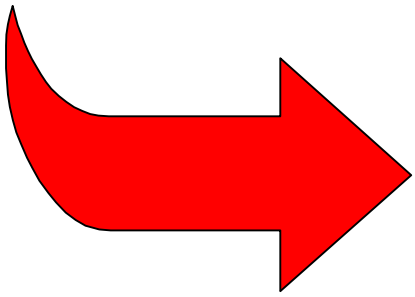
BPL „Am Jakobspfad“
Ortsgemeinde Scheibenhardt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN



STAND: **25.09.2018**
RECHTSKRAFT: **29.03.2019**

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 9337 -046 oder -047 oder -040
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH

VGHAGENBACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

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

„Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

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

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Nutzungsschabloneneinträge im Plan maßgebend.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen definiert.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Außerhalb der Baufenster ist in einem Abstand von 8 m zur K16 die Errichtung von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen nicht zulässig (Bauverbotszone).

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

Die Zufahrten zum Grundstück sind im Plan als Vorschlag dargestellt. Es ist nur eine Zufahrt / Baugrundstück möglich.

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

7.1 Anpflanzen von Bäumen

Pro Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen (Pflanzliste und Pflanzqualität siehe Artenliste 2, Textteil).

7.2

Im östlichen Teil der beiden Grundstücksflächen ist zur landschaftlichen Einbindung eine mindestens einreihige Strauchpflanzung anzulegen. Der Strauchpflanzung wird jeweils ein 0,5 m breiter Gras-Krautsaum vorgelagert. Die Gesamtbreite des Pflanzstreifens hat mindestens 1,5 m zu betragen (Pflanzliste und Pflanzqualität siehe Artenliste 1, Textteil).

7.3

Die Bepflanzungen sind spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen in der darauffolgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

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

Externe Kompensationsmaßnahme
Die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffe werden als externe Kompensation auf dem Grundstück Fl. Nr. 267/2, Gewanne „Weiler See“ in einem zweiten Geltungsbereich festgesetzt.
Die externe Kompensationsmaßnahme (Entwicklungsziel Streuobstwiese) beinhaltet, die Umwandlung von mindestens 1474 m² Ackerfläche in extensives Dauergrünland (Grünlandeinsaat) sowie die Neupflanzung von mindestens 17 Obsthochstämmen (Pflanzliste und Pflanzqualität siehe Artenliste 3, Anhang).
Die Kompensationsfläche ist auf Dauer extensiv zu bewirtschaften.
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen in der darauffolgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken (86,7 %) sowie den öffentlichen Verkehrsflächen (13,3 %) im Plangebiet folgende externe Ausgleichsfläche zugeordnet:

- Gemarkung Scheibenhardt, Flurstück Nr. 267/2, Gewanne „Weiler See“, mit 1474 m² (Teilbereich 2)

10. Regenwasserbehandlung

Das auf den Dachflächen der baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder zu sammeln und als Brauchwasser zur Bewässerung wiederzuverwenden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 I.V.M. § 88 LBAUO)

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

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhen ist der Gehweg (Jakobspfad).

2. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer, einfache und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 35° zulässig.

2.2

Für Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig.

III. HINWEISE

1. Archäologische Funde

Eine Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesarchäologie, ist an die Aktualisierung und Übernahmen folgender Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBI., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBI., 2008, S. 301) 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.

2. Punkt 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. 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.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird ferner darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

2. Denkmalschutz

Baukunstdenkmalpflege
Innerhalb des überplanten Gebietes werden im nachrichtlichen Verzeichnis (§10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Ortsgemeinde Scheibenhardt, keine Kulturgüter geführt, die den Regelungen des Rheinland-Pfälzischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Direkt nördlich des Plangebietes steht ein Tabakschuppen, für welchen derzeit das förmliche Verfahren zur Unterschutzstellung und damit die Aufnahme in die Denkmalliste läuft.

3. Klassifizierte Straße

Im Einmündungsbereich zur K 16 ist ein Sichtdreieck gemäß RAL (Ausgabe 2012) freizuhalten. Dies ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m freizuhalten.

4. Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau (Rheinland-Pfalz) in Mainz. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

5. Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

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.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

6. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

7. Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische 0,4-kV Stromversorgungs-leitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Im Plangebiet befinden sich ferner Telekommunikationsleitungen der Telekom. Der Kabelschutz der Telekom ist zu beachten.

8. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

9. Bergbau Altbergbau

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis “Neuburg am Rhein“. Inhaberin der Berechtigung für Kohlenwasserstoffe ist die Firma ENGIE E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen.

Anhang: Artenlisten 1-3

Für Neupflanzungen sind einheimische, standorttypische Bäume und Sträucher der nachfolgenden Artenlisten (1-3) zu verwenden. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Artenliste 1 – Sträucher-

Rosa rubiginosa	Weinrose
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Waldgeißblatt
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität/-größe: Sträucher 2 x verpflanzt, o.B. oder im Container, Höhe mind. 100-125 cm.

Artenliste 2: Bäume (2. Ordnung) / Obstbäume

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche (Vogelbeere)

Pflanzqualität/-größe: Hochstamm, 2 x verpflanzt, m.B. Stammumfang 10-12 cm.

Artenliste 3: Obstbäume Hochstamm für Streuobstwiese

Obstbäume: (Apfel, Birne, Zwetschge, Mirabelle, Kirsche, Pflaume, Walnuss, Mandel…)
Pflanzqualität/-größe: Hochstämme (180 cm) mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Auswahl der Obstgehölze aus „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“.