



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 L. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planenschrift. Diese Höchstwerte können ausgenutzt werden, soweit die Festsetzung der überbaubaren Flächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen. Flächen mit wasserchlässigen Belägen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die im Plan angegebene Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird wie folgt bestimmt:

Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Wand und Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante der Straße von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.

Für Hausgruppen und Doppelhäuser wird eine Mindestwandhöhe vorgeschrieben. Diese darf max. 1,0 m unter der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten max. Wandhöhe liegen.

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

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den Grundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze bis zu einer max. Größe von 10 m² zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

Von der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur Bahnfläche ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von mind. 4,50 m einzuhalten.

Hinweis: Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind zu beachten.

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

Offene Bauweise, zulässig sind gemäß Planenschrift Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser. Werden innerhalb der offenen Bauweise Hausgruppen errichtet, so sind diese auf maximal vier Gebäude begrenzt.

1.5 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind zu beachten und dürfen durch Hauptgebäude nicht überschritten werden. Ausnahmeweise kann eine Überschreitung mit untergeordneten Bauten (Erker, Terrassen, o.ä.) bis 2 m Tiefe zugelassen werden.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpote) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig, nicht jedoch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Von der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur Bahnfläche ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von mind. 4,50 m einzuhalten.

Auf Garagenzufahrten dürfen offene Stellplätze auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze angelegt werden.

Hinweis: Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind zu beachten.

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

Die Wohngebäude dürfen maximal zwei Wohnungen vorgesehen werden. Hiervon dürfen Wohngebäude in Hausgruppen (Reihenhäuser) maximal eine Wohnung beinhalten.

1.8 Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB; § 8 NatSchG)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung und als Immissionschutz sind durch Planenring Pflanzgebiete für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Einzelstandorte der Bäume können bei zwingenden Gründen bis zu 3,0 m verschoben werden.

Pflanzengebot: östliche und südliche Abgrenzung

Die Schutzpflanzung ist in einer Breite von 3,0 m als eine geschlossene, mind. 2-reihige Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze anzulegen. Dabei soll der Pflanzabstand 1,20 - 1,50 m und der Reihenabstand 1,50 m betragen.

Die Hecke ist mit Beginn der Baumaßnahme zu pflanzen (die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten). Mit Vorlage der Bauanträge/Baumaßnahmen sind der Baugenehmigungsbehörde /Verbandsgemeindeverwaltung vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) vorzulegen. Sie werden nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

Allgemein

Festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bauarbeiten umzusetzen. Eine Inanspruchnahme von Bahnflächen bei der Umsetzung von Pflanzgeboten ist unzulässig.

1.9 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan dargestellten bestehenden Bäume sind zu erhalten, während der Bauzeit gem. DIN 18920 zu schützen, innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer fachgerecht zu pflegen und falls falls tragfähig oder nicht mehr standischer, gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

1.10 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gebäude in Flächen mit Verkehrslagen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind nach DIN 4109 mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen gem. Tab. 8 auszuführen (siehe folgende Tabelle).

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmarten			Raumarten		
1	2	3	4	5	6
1	1	38/38	38	32	-
2	2	40/38	38	32	30
3	3	42/38	40	35	30
4	4	44/38	42	35	30
5	5	46/38	44	35	40
6	6	48/38	46	35	40
7	7	50/38	48	35	40

2 Örtliche Bauvorschriften

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

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen ist auch das Putzdach zulässig. Die im Plan angegebenen Dachneigungen sind zu beachten, sie gelten nur für Hauptgebäude, Hausgruppen und Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen jeweils in Bezug auf Dachneigung, Firstschrägung und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden.

Flachdächer sind ausschließlich bei Garagen und Nebengebäuden und nur mit Dachbegrünung zulässig. Für die Dacheindeckung sind Ziegel- oder Betondeckdächer zu verwenden. Als Dachfarbe sind nur Rot-Töne zulässig. Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

3 Hinweise und Empfehlungen

3.1 Ökologische Empfehlungen

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser empfohlen. Die konzentrierte Einleitung des Niederschlagswassers (z.B. über Sickerschichten) bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis gem. § 31 WHG. Lediglich die breitflächige Versickerung stellt keinen Benutzererfordernisbestand des Grundwassers dar und ist daher genehmigungsfrei.

3.2 Bodenschutz

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück 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 sollen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
- Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenresten, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgebrauch 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 Naturhaushalts 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 Vermischung 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 (§§ 3 und 4 ABG). 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 (Erstsäen von Tiefwurzeln wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Örtlich) durchgeführt werden.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollen 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.

3.3 Auffüllungen

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 der neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugsliste zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.4 Telekom

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Neustadt so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4. Anhang Pflanzliste

Sträucher:	Engelhölzer	Wildrose	Cornus mas	Platan	Platan	Platan	Platan	Platan
Cornus mas	Crataegus monogyna	Crataegus monogyna	Cornus mas	Crataegus monogyna				
Crataegus monogyna								
Crataegus monogyna								

PLANZEICHEN

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,4	0,4
0,8	0,8
max. 5,40	max. 2 WE

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,4	0,4
0,8	0,8
max. 5,40	max. 2 WE

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

Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzgebiete und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Sonstige Pflanzzeichen

Füllschema der Nutzungsschablone

Maßstab: 1:1.000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

3.5 Grünanlagen

Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 sind zu beachten.

3.6 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr/Bauherrin die archäologischen Befunde der Umgebung zu berücksichtigen. Die archäologischen Befunde sind dem Bauherr/Bauherrin vor Baubeginn zu melden. Die archäologischen Befunde sind dem Bauherr/Bauherrin vor Baubeginn zu melden. Die archäologischen Befunde sind dem Bauherr/Bauherrin vor Baubeginn zu melden.

3.7 Grundwasser

Wegen der geringen Grundwasserflurabstände sind tief reichende Gebäudeteile (z.B. Kellergeschosse) wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Schutzvorrichtungen im Keller sind über eigene Hebeanlagen zu betreiben. Sie sind durch geeignete Maßnahmen gegen Rückfluss zu sichern. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff. Wasserschutzgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Un-teren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.8 Wasserrechtliche Maßnahmen

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen ist gemäß § 76 Abs. 1 Landeswassergesetz eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (Untere Wasserbehörde).

3.9 Unterirdische Leitungen

Schutz von unterirdischen Leitungen: Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939). Die Mindestabstände von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen sind einzuhalten. Können die erforderlichen Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind vom Vorhabenträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich 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 Leitungsanbieter abzuklären.

3.10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinebene. Bei einem Versagen der Rheindeiche oder einem Ausfall der Schöpfwerke ist es möglich, dass das Gebiet überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich aus der Zustimmung zum dem Bebauungsplan kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Rheindeppe oder auf Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Schöpfwerke ableiten lässt.

Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans Rheingebiet wurde verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasserversorgung in der Region durch die Ausweisung von Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen. Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochwasserschutzbereich ist sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Sicherungsgebote werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschritten werden.

In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem Hochwasser-eraktionsplan Rhein der ICSR die Schadensrisiken gemindert werden. Aufgrund des enormen Schadenspotenzials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist auf eine Minderung der Schadensrisiken durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. Auf die einschlägige Literatur wird verwiesen:

- Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2006, 1. Auflage, www.wasser.rlp.de/Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2010, www.bmvbs.de)

3.11 Lärmschutz

Unter Anwendung der Tabellen 8.9 und 10 der DIN 4109 kann bei der Beurteilung der erforderlichen Luftschalldämmung bei Bauarbeiten entsprechend der Grundfläche der Aufenthaltsräume und dem prozentualen Fensterflächenanteil an der Außenwand das notwendige Schalldämm-Maß für die Außenwände und Fenster sowie Außen Türen ermittelt werden.

Aufgrund dieser Schalldämm-Maße kann dann auch nach der DIN 4109 Beiblatt 1 Tabelle 5 das erforderliche Mauerwerk, nach den Tabellen 38 und 39 die erforderliche Dachausbildung und nach der Tabelle 40 die erforderliche Fensterausbildung gewählt werden. Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Dabei sind die Empfehlungen der VDI-Richtlinien 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ nach Punkt 10 –Schalldämmung und Lüftung– zu beachten.

Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeschluss bilden, sowie für Dächer und Dachströgen von ausgebauten Dachräumen gelten die Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände. Darüber hinaus wird empfohlen, durch bauliche Anordnung und Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume den Schallschutz durch entsprechende Grundrissgestaltung noch zu verstärken.

3.12 Versickerung des Oberflächenwassers

Für die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers sind von den Grundstückseigentümern auf dem Grundstück entsprechende Versickerungsmulden anzulegen. Diese Versickerungsmulden sind auf den Grundstücken zu errichten und für ein 5-jähriges Regenereignis auf der Grundlage eines 1-jährigen Bemessungsregens von 140 l/s x ha, sowie einer Dauer von 15 Minuten anzulegen.

3.13 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so sind die Untere Wasserbehörde, die Untere Abfallbehörde, sowie die Kreisverwaltung unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.14 Bahnanlagen

Bei Pflanzmaßnahmen entlang der Bahnlinie sind die Mindestpflanzabstände gemäß der Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Stadt Hagenbach

Bebauungsplan "Wohnen am Bahnhof", 2. Änderung

Endfassung vom 11.09.2014 Projekt PHA 2431

Datum	Name	Anlage
bearbeitet: Sept. 2014	lp	
gezeichnet: Sept. 2014	lp	
geprüft: Sept. 2014	lp	

Maßstab: 1 : 1000 SB05BP001

Zeichnerischer Teil

Auftraggeber: Stadt Hagenbach

Planverfasser: Pröll-Miltner

Planungsbeschluss: 05. Dez. 2014

Kartieruhr: 11.09.2014