

# Ortsgemeinde Großniedesheim

## Bebauungsplan „Kleinniedesheimer Straße“

### Textliche Festsetzungen

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

###### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Wintergärten sind von dieser Regelung nicht umfasst.

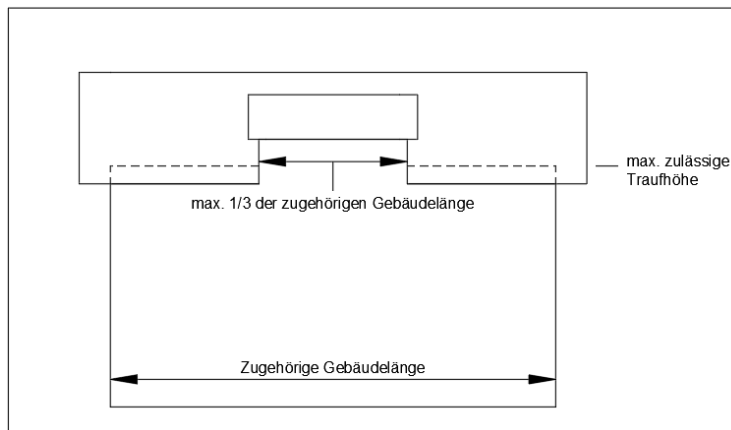
2.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Traufhöhe und Gebäudehöhe ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden und in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Referenzhöhen) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die höhere Höhe als Bemessungsgrundlage.

2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt

- bei Gebäuden mit geneigten Dächern                      7,0 m.
- bei Gebäuden mit Flachdächern                              7,5 m.

Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante Attika. Bei Pultdächern gilt die tiefer liegende Schnittlinie der Gebäudewand mit der Dachhaut als Traufhöhe.

- 2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf maximal  $\frac{1}{3}$  der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.



- 2.5 Die maximale zulässige Traufhöhe darf bei Gebäuden mit Flachdächern um bis zu 2,50 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an mindestens zwei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerückt wird. Die Tiefe der Einrückung muss mindestens der Höhe der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe entsprechen.

- 2.6 Die maximal zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen beträgt

- bei Gebäuden mit geneigtem Dach 11,5 m.
- bei Gebäuden mit Flachdächern 10,0 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 20 m, festgesetzt.

### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen und Stellplätze sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtigen Nebenanlagen sind nur

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,

- in den Flächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den überbaubaren Grundstücksflächen,
  - innerhalb der Flächen seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie
  - im Übrigen bis zu einer Tiefe von 11 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig. Für die Zulässigkeit genügt es, wenn eine der vier Voraussetzungen erfüllt ist.
- 4.2 Garagen sowie Carports mit Seitenwänden sind zusätzlich mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzusetzen.
- 4.3 Gemäß LBauO nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 5.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- 5.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- 5.4 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig. Im Bereich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist zudem die Verwendung von Gevliesen und Kunststofffolien unter Vegetationsflächen sowie Kunstrasen unzulässig.
- 5.5 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- 5.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 sind bauliche Anlagen einschließlich baulicher Einfriedungen sowie Erhöhungen des natürlichen Geländes unzulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
*(wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt)*

## 7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Dachflächen bis 10° Neigung sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten bzw. versickert wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

7.2 Die öffentliche Grünfläche ÖG1 ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.

7.3 Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 ist mit Sträuchern der Qualität 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm bei einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist als gemischte Hecke aus mindestens 3 verschiedenen Gehölzarten anzulegen. Mindestens 2/3 der Pflanzen sind aus der folgenden Pflanzliste auszuwählen:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holzapfel	Malus sylvestris
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Eibe	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

7.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.

7.5 Die Pflanzungen sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten,

## 8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des

Straßenkörpers festgesetzt.

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

*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

### 10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 10.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit bis zu 40° Neigung.
- 10.2 Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Neigung von über 30° zulässig.
- 10.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in der Summe die Hälfte der zugehörigen Trauflänge (Länge der Schnittkante zwischen Wand und Dach) nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

### 11. Zahl der notwendigen Stellplätze (§88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

11.1 Es sind

- je Wohnung bis 50 qm Wohnfläche 1 Pkw-Stellplatz
- je Wohnung mit 50 bis 70 qm Wohnfläche 1,5 Pkw-Stellplätze
- je Wohnung mehr als 70 qm Wohnfläche 2 Pkw-Stellplätze

im Bereich der privaten Grundstücke nachzuweisen.

Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

## C. HINWEISE

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen zu versickern.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

### Bauliche Anlagen im Gewässerrandbereich

Die Errichtung von baulichen Anlagen – hierzu gehören auch Auffüllungen - innerhalb des 10 m Bereiches eines Gewässers III. Ordnung bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz (LWG). Zuständig ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises.

## Denkmalschutz

In der Fundstellenkartierung der Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine mögliche archäologische Fundstelle und Grabungsschutzgebiet verzeichnet.

Bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Erdarbeiten sind mindestens 14 Tage vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Amt Speyer, anzuzeigen.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.
- Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. 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.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## Altablagerungen

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) sind umgehend die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis bzw. die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. zu informieren.

## Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Arbeiten zur

Baureifmachung im Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

### **Natürliches Radonpotenzial**

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdbeberührenden Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

### **Nachbarrecht**

Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.