



Bebauungsplan „Fischbacher Straße“

gemäß § 13a BauGB

- Textliche Festsetzungen -

Teil I | Planungsrechtliche Festsetzungen
Teil II | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Teil III | Hinweise und Empfehlungen

Stand: Oktober 2021

werkplan Michael Heger GmbH

Eisenbahnstraße 68

67655 Kaiserslautern

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO §§ 1-23)

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO)

Das im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16–20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte für die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in allgemeinen Wohngebieten sowie der Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der aufgezählten baulichen Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,6.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Wand- und Firsthöhe gilt der in der Planzeichnung festgelegte Bezugspunkt.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Wandhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe bei geneigten Dächern gilt die Schnittkante der beiden Dachhäute.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der in der Planzeichnung eingezeichneten Firstrichtung festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohnhaushaus ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind jedoch nicht zwischen der Fischbacher Straße und der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer maximalen Grundfläche von 20,0 m² zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 und 25 BauGB)

Je 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch), ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) oder mindestens vier Sträucher anzupflanzen.

Die Pflanzungen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) vorzunehmen.

Für alle Pflanzungen gilt:

Unter Punkt III Hinweise und Empfehlungen ist eine Liste mit einer Auswahl an geeigneten Gehölzarten aufgeführt. Alle zu pflanzenden Bäume oder Sträucher müssen in ihrer Qualität den Gütebestimmungen für Baum-schulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Die Bäume müssen 3 x verpflanzt und hochstämmig sein. Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm und Obstbäume von mindestens 10-12 cm aufweisen. Alle zu pflanzenden Sträucher müssen der Qualität mindestens 2 x verpflanzt und 60-100 cm Höhe genügen.

Alle Pflanzungen müssen gemäß DIN 18 916 und DIN 18 917 fachgerecht ausgeführt werden. Die Einzelbäume und Pflanzflächen sind gemäß DIN 18 919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artgleich zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Für das gesamte Gebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden.

Dachaufbauten

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Dachgaube

Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche entwickelt sind. Sie haben sich in Lage, Größe, Material und Farbgebung in die Dachlandschaft einzufügen. Die Breite der Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,0 m oder in der Summe mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen auf einer Höhe angerechnet werden. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang muss mindestens 2,0 m betragen. Dachgauben dürfen die Firstlinie nicht überschreiten.

Fassadengestaltung

Glänzende bzw. stark leuchtende Materialien sind für die Fassadengestaltung unzulässig.

2. Gestaltung von Vorgärten und unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudeflucht, sind gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Eingangsbereiche oder Zu- und Ausfahrten ebenfalls gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten sind unzulässig.

Einfriedungen als Metallzäune gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Befestigte Flächen

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sollten aus erschließungs-technischen Gründen auf das notwendige Maß beschränkt und soweit keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke, versickerungsfähiges Ökopflaster).

2. Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Sollte bei Eingriffen in den Untergrund Auffälligkeiten des Untergrundes bzw. des Grundwassers auftreten, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzuklären.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Für die Bodenplatte und erdberührten Bauteile wird eine Abdichtung nach DIN 18195, Teil 4 gegen nicht stauendes Niederschlags- bzw. Sickerwasser und gegen aufsteigende Bodenfeuchte in Verbindung mit einer Drainage, über die das Wasser frei abgeführt werden kann, empfohlen.

3. Archäologische Bodenfunde

1. Die ausführenden Baufirmen werden eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hingewiesen. 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. Absatz 1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht, besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme, und der Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich 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.

4. Grenzabstände für Pflanzungen und Einfriedungen

Die Grenzabstände für Pflanzungen und Einfriedungen nach §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

5. Benachrichtigung des Amtes für Abfallwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Sichtbarwerden von künstlichen Auffüllungen, Schlacken oder sonstigen Verunreinigungen im Untergrund im Rahmen der Bebauung unverzüglich das Amt für Abfallwirtschaft zu benachrichtigen ist.

6. Radonmessungen

Es wird empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden können.

Die dabei ermittelten Ergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in Mainz weitergeleitet werden, so dass diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz verwendet werden können.

Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 / ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten dabei von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 Meter tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

7. Artenschutz

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen. Durch diese Maßnahmen werden auch die geringen Restrisiken für Fledermäuse in kleinen Tagesverstecken in den Gehölzen vermieden.

Abbruch- und Umbauarbeiten sollten so weit wie möglich ebenfalls im o.g. Zeitraum außerhalb der Brutzeit begonnen und möglichst ohne längere Unterbrechung fortgeführt werden. Im Fall erkennbarer Nutzungsspuren (alten Nestern u.ä.) kann es sinnvoll sein, die Zugänge außerhalb der Brutzeit zu verschließen, um eine erneute Nutzung zu verhindern und das Risiko einer Tötung zu vermeiden.

Vor Beginn von Baumfällungen und Abrissarbeiten außerhalb dieser Zeit ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sind. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Dies kann auch eine zeitweilige Verschiebung von Arbeiten bzw. Teilarbeiten bedeuten.

Für den Rückbau und ggf. auch für den Umbau und Sanierung von Gebäuden gilt nach § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz:

„Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.“

8. Pflanzenliste (Vorschlagsliste, nicht abschließend)

Für alle Pflanzungen und Einsaaten ist gebietsheimisches Material zu verwenden.

Laubbäume 1. Ordnung

| | |
|-------------------|---------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Gewöhnliche Esche | Fraxinus excelsior |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Bergulme | Ulmus glabra |
| Speierling | Sorbus domestica |
| Holz-Apfel | Malus sylvestris |
| Walnuss | Juglans regia |

Laubbäume 2. Ordnung

| | |
|----------------|--------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

Sträucher

| | |
|------------------|------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Gewöhnliche Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kriechrose | Rosa arvensis |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |