

Bebauungsplan "Über´m Eisstollen" Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S 619).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).

Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zu-letzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert am 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 299).

Für die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendeten Begriffe, gelten die Definitionen der Baunutzungsverordnung in der o.g. Fassung.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind, bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16,17 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ):	maximal 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ):	maximal 0,8
Maximale Anzahl der Vollgeschosse (Z):	maximal 2
Maximale Traufhöhe (THmax):	maximal 7,50m
Maximale Gebäudehöhe (GHmax):	maximal 11,00 m

3. Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GHmax) wird die Straßenachse der Privatstraße in der Mitte der straßenzugewandten Fassade festgesetzt.

4. Offene Bauweise – Einzelhäuser gem. § 22 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Einzelhäuser dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude haben.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

7. Privatstraße P – Geh- und Fahrrechte

Das Gebiet wird durch eine Privatstraße erschlossen. Innerhalb der Privatstraße werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und deren Besucher festgesetzt.

8. Private Grünflächen „PG 1“

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen „PG 1“ ist jegliche Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Der innerhalb dieser Flächen vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu unterhalten.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass ein Baum oder Strauch, für den das Erhaltungsgebot festgesetzt ist, gefällt werden kann, wenn die Standsicherheit nachweislich gefährdet ist. Abgänge sind durch Pflanzungen von heimischen und standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm mit mindestens 14 - 16 cm

Stammumfang, gemessen 1,00 m über dem Wurzelhals) zu ersetzen. Die Erstpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei den Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland - Pfalz zu beachten.

9. Private Grünflächen „PG 2“

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen „PG 2“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Pflegewegen, unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zahl der notwendigen Stellplätze

Innerhalb des Baugebietes sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen.

2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 25 und 48°.

Hinweise

Oberflächenwasser

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 55 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Aufschüttung handelt.

Schutz des Bodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Baugrund

Bei dem Plangebiet handelt es sich im östlichen Bereich um eine teilweise aufgefüllte Fläche. Demnach können ungünstige Untergrundverhältnisse nicht ausgeschlossen werden. Für die Bauvorhaben werden spezielle Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

Auffüllungen auf den Grundstücken

Eventuell erforderliche Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte ZO bis Z1.1 der Technischen Regel der LAGA "Anforderungen an die stofflichen Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" im Eluat und Feststoffen einzuhalten. Bei der Verwendung von Z1.1 - Material ist ein Abstand von 1,00 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei denen schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis ist der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt an der Weinstraße vor Einbau des Auffüllmaterials vorzulegen.

Die SGD – Süd als Bodenschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Schutz von Baumbeständen

Zur Gewährleistung des Schutzes von zu erhaltenden Bäumen im Randbereich des Bebauungsplanes sind die technischen Regelwerke zum Baumschutz ZTV, RAS-LP 4 und DIN 18920 zwingend zu beachten.