



GEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN
VERBANDSGEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN

BEBAUUNGSPLAN

„ORTSMITTE“

Textliche Festsetzungen
Gestaltungssatzung
Begründung

Satzungsexemplar

Januar 2002

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch - BauGB
in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137).
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).
- 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 zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1997 S. 58).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24. November 1998 (BGBl. S. 365).
- Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)
in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPfIG)
23. März 1978, zuletzt geänderte Fassung vom 1.1. 1988
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)
in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 11, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5. April 1995 GVBl. S. 69).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Mischgebiet MI gemäß den Festsetzungen des § 6 BauNVO

Auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Betriebsgebäude zulässig, wenn die sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Nicht zulässige Nutzungen

Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von insgesamt 30 m² innerhalb gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmen

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei der Erneuerung, Änderung oder Ergänzung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe können Nebenanlagen ausnahmsweise in dem unter der Textfestsetzung 1.1.2 genannten Rahmen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl in den Baugebieten gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß wasserdurchlässig (Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) gestaltete Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten nicht auf die GRZ angerechnet werden.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Obergrenzen der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind dem Nutzungsschabloneeintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind unterirdische Garagengeschosse nicht auf die GFZ anzurechnen.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenoberkante in der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte der vorderen Gebäudefassade.

Firsthöhen

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine und Antennen, können diese Höhe ausnahmsweise um 2 m überschreiten. In den Baugebieten werden die Firsthöhen gemäß Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Ausnahmen

Bei Umbau und Umnutzung von bestehenden Gebäuden, die bereits die festgesetzten Höhen überschreiten, können die maximalen Firsthöhen auf Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise bis zur Bestandshöhe überschritten werden.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.3.1 Offene Bauweise Gemäß den Regelungen des § 22 BauNVO

1.3.2 Abweichende Bauweise

In den in der Planzeichnung mit A1 gekennzeichneten Bereichen gilt die nachfolgend definierte abweichende Bauweise. Die hier möglichen Bauweisen sind durch ihre bauliche Geschlossenheit gekennzeichnet. Folgende Bauweisen sind in diesen Bereichen zulässig:

Der Hauptbaukörper ist als einseitige Grenzbebauung zum Nachbarn zu errichten. Zusätzlich kann ein Nebenbaukörper (z.B. Garage) errichtet werden, der direkt an den Hauptbaukörper ohne Grenzabstand zur Nachbarbebauung anschließt (Kettenhäuser).

Zulässig sind Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Bei Doppelhäusern kann innerhalb dieses Grenzabstands zusätzlich ein Nebenbaukörper (z.B. Garage) errichtet werden, der direkt an den Hauptbaukörper ohne Grenzabstand zur Nachbarbebauung anschließt.

Hausgruppen bis 50 m Länge

1.3.3 **Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO**

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

1.3.4 **Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**

Ausnahmen

Zur Verbesserung der Grundrißgestaltung kann die Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden und zwar maximal auf der Hälfte der Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden. Ein Überschreiten der Baugrenze zum öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

1.3.5 **Stellung der baulichen Anlagen**

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind bei Haupt- und Nebengebäuden einzuhalten. Abweichungen von der Firstrichtung sind nur bei untergeordneten Nebenfirstrichen erlaubt.

1.4 **Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Anordnung von Garagen und Stellplätzen

Garagen und Stellplätze sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze zulässig.

Ausnahmen

Wenn aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Bebauungssituation (insbesondere bei einseitiger Grenzbebauung) eine Errichtung der notwendigen Garagen und Stellplätzen nicht innerhalb der in Satz 1 genannten Flächen möglich ist, sind diese baulichen Anlagen bis zu einer Tiefe von 20,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der zugeordneten Erschließungsstraße ausnahmsweise zulässig.

1.5 **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung mit **ÖG** gekennzeichnete Grünfläche ist parkartig anzulegen. Bei der Bepflanzung sind vorzugsweise Pflanzen aus den beigegebenen Pflanzlisten zu verwenden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für solche Maßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.7.1 Schutz des Mutterbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

1.7.2 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind regions- und standorttypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Empfehlungslisten oder vergleichbar zu wählen.

1.7.3 Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig. Im Vorgartenbereich ist mindestens ein Laub- oder Obsthochstamm 2. Ordnung zu pflanzen.

1.7.4 Park- und Stellplätze

Je 5 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm aus beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

2.1.1 Doppelhäuser / Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

2.1.2 Gestaltung der Vorgärten

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

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig. In einem Teilbereich (Nutzungsschablone 5) ist die Anlage eines zusätzlichen Stellplatzes zwischen Erschließungsstraße und vorderer Gebäudeflucht zulässig.

2.1.3 Einfriedungen

In einem Teilbereich (Nutzungsschablone 5) sind Einfriedungen zwischen vorderer Bauflucht und der herzustellenden privaten Erschließungsstraße nicht zulässig. An den übrigen Grenzen dieser Bereiche, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

2.1.4 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen..

HINWEISE:

Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Immissionen

Bei bestehenden Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von **35 dB (A)** und bei Nacht ein solcher von **30 dB (A)** nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Immissionsbelastung Verkehr

Die verkehrlichen Hauptachsen im Ortskern von Enkenbach hatten bereits 1996 eine erhebliche durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (hochgerechnet aus VZ '90, SVA- KL):

Donnersbergstraße	DTV 1996 = 5791 Kfz/24 h
Hochspeyerer Straße	DTV 1996 = 7490 Kfz/24 h
Hauptstraße	DTV 1996 = 9326 Kfz/24 h
Neukircher Straße	DTV 1996 = 3964 Kfz/24 h

Im Bereich der ampelgesteuerten Kreuzung muß ein Zuschlag von max. 3 dB(A) erfolgen. Ansonsten gilt es bezüglich des Schallschutzes an Gebäuden die Regelungen der DIN 4109 zu beachten. Der ausreichende Schallschutz am Gebäude ist in den Bauunterlagen nachzuweisen.

Vorhandene und geplante Aufenthaltsräume sind durch geeignete technische (z.B. Schallschutzfenster) oder sonstige (z.B. Grundrißgestaltung) Vorkehrungen zu schützen.

Immissionsbelastung Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, daß sich im Geltungsbereich drei landwirtschaftliche Betriebe befinden (Luitpoldstraße 11, Marktstraße 18, Klosterstraße 12). Deren Bestand, Erneuerung oder Erweiterung sind durch den Bebauungsplan ausdrücklich zulässig, wenn die sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Bei der Grundrißgestaltung von Wohnhäusern im Scheunenriegel sollte auf diese angrenzenden Nutzungen geachtet werden. Unabhängig davon gilt das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot.

Altlasten

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Veränderungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Kaiserslautern unverzüglich zu verständigen.

Schutz des Bodens

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Fassadenbegrünung

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sollen mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen begrünt werden. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden. Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.

Oberflächenwasser

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltegräben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

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

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wänden auszuführen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Denkmalschutz

Bei Abriß und / oder Änderungen an Gebäuden sind insbesondere die §§ 13 und 14 des DSchPflG Rheinland Pfalz zu beachten.

Archäologische Funde

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

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage-kommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

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

Schutz des Mutterbodens

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

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr.4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortsmitte" der Gemeinde Enkenbach Alsenborn. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .2.3....1... 02 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Enkenbach - Alsenborn , den 05. Aug. 2002



.....
Rudi Müller, Ortsbürgermeister

