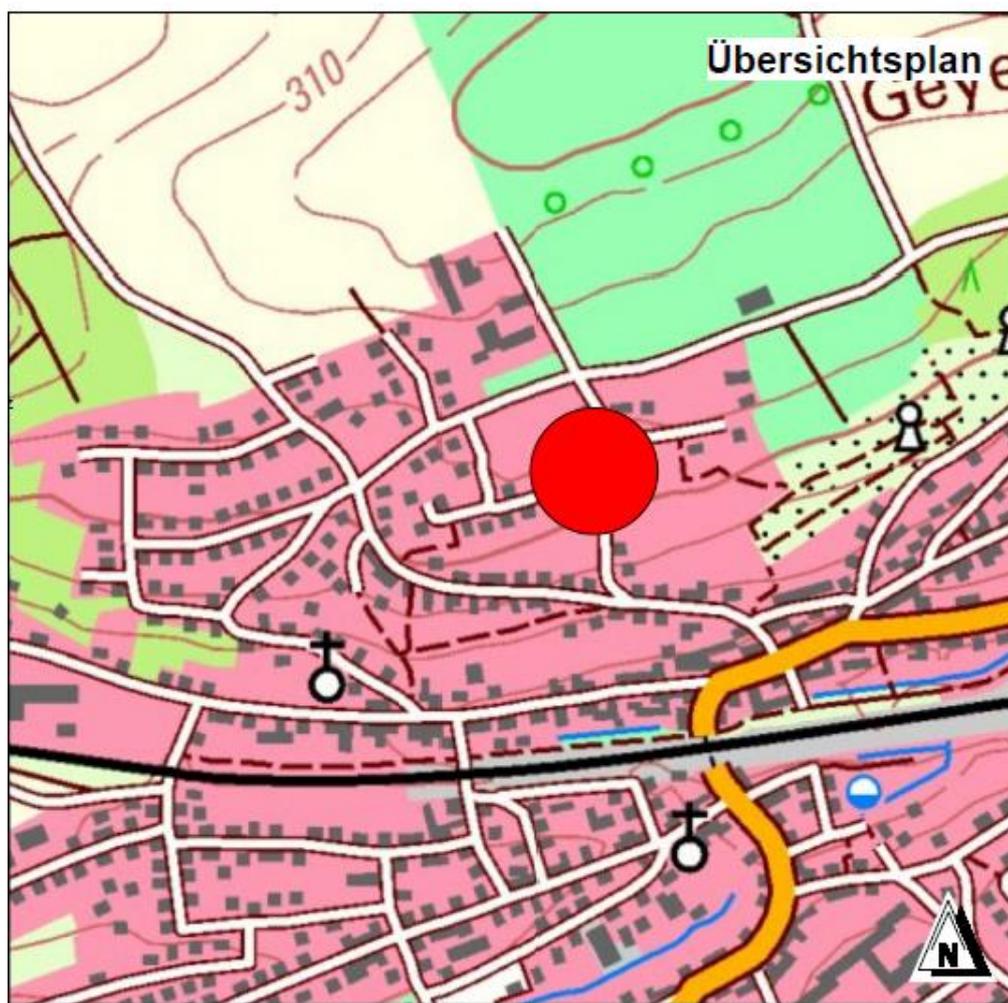


ORTSGEMEINDE Hochspeyer



Bebauungsplan

„Geyersberg, 2. Änderung“

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Satzungsexemplar

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H.W. Schlunz

Stand: 06.09.2019

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

A. Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- 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 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.W.w. 05.04.2017
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), § 32 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

Anmerkung:

Im Rahmen der 2. Änderung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geyersberg 1. Änderung“ übernommen.

Im Zuge der Überarbeitung werden die erforderlichen Änderungen kursiv (für schwarz-Weiß-Ausdruck) und rot gedruckt.

Die Änderungen des Bebauungsplanes sind in der Begründung „Geyersberg, 2. Änderung“ dokumentiert.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 WA (allgemeines Wohngebiet: § 4 BauNVO)

Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Geschößflächenzahl unter Angabe des Höchstmaßes der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der zulässigen Dachneigung bestimmt.

Im Bereich N2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf I+S als Höchstmaß festgesetzt, d. h., zulässig sind ein Vollgeschoss sowie ein Sockelgeschoss auf der Talseite gemäß § 18 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,25 und die Geschößflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Traufhöhen festgesetzt. Im Bereich N1 wird durchgängig eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Im Bereich N2 werden die Traufhöhen differenziert festgesetzt; die Traufhöhe bergseitig wird mit max. 4,5 m und talseitig auf max. 6,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Straße, wobei die talseitig festgesetzte Traufhöhe (TH) über vorhandenem Gelände gemessen wird, wenn sie nicht der Straßenverkehrsfläche zugewandt ist.

Für Bauflächen N3 gilt das Urgelände als Bezugspunkt.

Bei Eckgrundstücken wird die max. Traufhöhe über der mittleren Höhe der Oberkante der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen gemessen.

Die Traufe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dacheindeckung.

3. Bauweise: Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB); Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichen Abstandsflächen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO *ist* im gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO *auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig*. Nebenanlagen sind dabei nur bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² zulässig. *Bei Garagen und überdachten Carports muss der Stauraum vor der Garage mindestens 5,0 m betragen.*

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen.

4. Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgröße für Baugrundstücke werden 550 m² festgesetzt.

5. Führung der Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Leitungen der Ver- und Entsorgung sind möglichst innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau von Erschließungsanlagen erforderlich sind, müssen vom angrenzenden Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück geduldet werden.

Für den Bau von Erschließungsanlagen sind Stützmauern zur Überwindung von Höhendifferenzen zulässig.

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur bis auf das Niveau der Erschließungsanlage zulässig.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zur Sicherung des immissionsschutzrechtlich notwendigen Abstandes zum emittierenden Betrieb Labenski wird südlich der Birkenstraße eine von einer Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Die Baubeschränkung gilt dabei so lange, bis eine eventuell spätere Verminderung der Emissionswerte eine Bebauung erlauben.

8. Festsetzungen gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, 25 b und Abs. 6 BauGB)

8.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

8.1.1 Baumpflanzungen im Straßenkörper

Die eingezeichneten Bäume im Straßenbereich sind symbolisch dargestellt. Die ausgewiesene Gesamtstückzahl ist jedoch in dem entsprechenden Straßenabschnitt anzupflanzen. Der Mindestabstand für die Bäume beträgt 8,0 m, der maximale Pflanzabstand 20,0 m.

Zur Entwicklung des Baumes sind an der Pflanzstelle mindestens 2,25 m² von der Versiegelung freizuhalten. Die Abdeckung der Pflanzscheibe mit Baumscheiben ist zulässig.

8.1.2 Pflanzstreifen auf öffentlichen Flächen

Der Pflanzstreifen ist mit einer Mindestbreite von 4,0 m anzulegen. Es dürfen nur heimische Gehölzarten gemäß Liste des Bebauungsplanes Verwendung finden.

8.1.3 Verkehrsgrün

Das ausgewählte Verkehrsgrün ist als bodendeckende Bepflanzung anzulegen.

8.1.4 Streuobstwiesen

Je 75 m² Fläche ist mindestens ein Obstbaum in der Anzuchtsform als Halbstamm oder Hochstamm zu pflanzen. Anzupflanzen sind Kern- und Steinobst in alten, landschaftshistorischen Sorten gemäß Vorschlagsliste des Bebauungsplanes. Unter den Bäumen ist Wiese anzulegen. Diese ist als Heuwiese zu bewirtschaften.

8.2 Maßnahmen auf privaten Grundstücken

8.2.1 Pflanzstreifen auf privaten Flächen

Die Pflanzstreifen auf privaten Flächen sind mit einer Mindestbreite von 2,0 m anzulegen. Es dürfen nur heimische Gehölze gemäß Liste des Bebauungsplanes Verwendung finden.

8.2.2 Erhaltung von Vegetationsbeständen

Bäume und Sträucher auf den Grundstücken dürfen nur dann entfernt werden, wenn die Erschließung des Bauplatzes und dessen vorgesehene Nutzung in sinnvoller Form anders nicht möglich ist.

8.3 Maßnahmen außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes

8.3.1 Landespflegerische Ersatzmaßnahmen im Sindeltal der Ortsgemeinde Hochspeyer

Im Sindeltal der Ortsgemeinde Hochspeyer ist der Waldweg auf einer Länge von 635 m mit einer Fläche von rd. 1906 m² zu entsiegeln.

8.3.2 Feldgehölzpflanzungen

Entlang des Höhenweges auf dem Geyersberg der Ortsgemeinde Hochspeyer sind 45 Stück heimische Laubbäume als Hochstämme anzupflanzen. Darüber hinaus sind 400 m² Feldgehölzpflanzungen anzulegen.

8.4 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes in den Wasserhaushalt und das Kleinklima

8.4.1 Garagenzufahrten und Stellplätze

Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und Oberflächenwasserableitung wird empfohlen, die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen für Besucher nur auf Fahrspurweite geschlossen zu befestigen und die Rand- und Zwischenflächen wahlweise mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Rasen zu befestigen.

8.4.2 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen fensterlose Fassaden mit einer Grundfläche von mehr als 100 qm punktweise mit Kletterpflanzen zu begrünen und fensterlose Garagen mit Flachdach allseitig mit Kletterpflanzen zu versehen.

8.4.3 Zisternen

Es wird empfohlen zur Zurückhaltung von Oberflächenwasser und dessen späterer Verwendung zur Gartenbewässerung das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 25 m³ zu sammeln. Die Zisternen können durch Überlauf an das Entwässerungssystem angeschlossen werden. Alternativ wird vorgeschlagen, die Zurückhaltung in Gartenteichen mit entsprechendem Aufstauvolumen vorzunehmen.

8.5 Pflanzgrößen

Die Gehölze sind in folgenden Anzuchtsformen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen zu Grunde zu legen sind.

Hochstämme sind mit einem Mindestumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Die Pflanzsteifen auf öffentlichen und privaten Flächen, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, sind mit einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m in folgenden Größen zu pflanzen.

Bäume I. und II. Wuchsklasse mindestens als zweimal verschulte Heister; Sträucher müssen als einmal verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

Die bodendeckenden Gehölze für das Verkehrsgrün müssen eine Größe von 30-40 cm aufweisen.

8.6 Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

8.6.1 Zuständigkeit

Die Auflagen der grünordnerischen Festsetzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erfüllen. Des Weiteren obliegt ihnen weiter Pflege und Unterhaltung.

8.6.2 Zeitliche Abwicklung

Das Baugebiet soll nach der Genehmigung des Bebauungsplanes nach Bedarf realisiert werden. Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen einschließlich der Ersatzmaßnahmen im Sindeltal und auf dem Geyersberg sind Bestandteil der Erschließung.

Die vorgeschriebenen grünordnerischen Maßnahmen und Maßnahmen zur Minderung des ökologischen Eingriffes auf privaten Flächen sind spätestens 6 Monate nach Bezug der Gebäude auszuführen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 52 und 88 LBauO i.V. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachformen

Zulässig sind Satteldächer sowie gegeneinander geneigte Pultdächer in Hangbereichen. *In den mit N 1 gekennzeichneten Bereichen sind auch Flachdächer zulässig.*

1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur mit natur- bis dunkelroten, braunen und anthrazitfarbenen Ziegel-, Schindel- oder Eterniteindeckungen erfolgen.

Für Flachdächer sind konstruktionsbedingt Foliendeckungen, Kiesschüttungen und Dachbegrünungen zulässig.

1.3 Dachneigungen

Die Dachneigung wird in den mit N 1 gekennzeichneten Bereichen mit 0° - 38°, ansonsten mit 23°- max. 38° festgesetzt.

1.4 Garagen

Die Dachflächen an- bzw. eingebauter Garagen sind in die Dachfläche des Hauptkörpers einzubeziehen.

Für nicht in das Wohngebäude eingebaute Garagen sind sowohl Satteldächer als auch Flachdächer zulässig.

1.5 Dachaufbauten

Mit Ausnahme von Gauben sind keine Dachaufbauten zulässig. Die Gauben dürfen bis zu einer maximalen Breite von 2,0 m ausgeführt werden. Die Summen der Gaubenbreiten darf höchstens 40% der Länge der darunterliegenden Traufe betragen. Zwischen den Einzelgauben ist ein Abstand einzuhalten, welcher der halben Gaubenbreite entspricht.

1.6 Firstrichtung

Die Firstrichtung wird wahlweise senkrecht oder parallel zur Straße hin festgesetzt.

2. Außenwandflächen

Anstriche in grellen und schwarzen Farben sind ebenso wie Kunststoffverkleidungen unzulässig. Eine Verkleidung von Teilflächen mittels dunkler Schindeln sowie Holz wird gestattet.

3. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den straßenseitigen seitlichen Grenzen (zwischen Straße und Baugrenze) dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von max. 0,25 m über Gehwegoberkante errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 0,5 m über Gehwegkante nicht überschreiten.

Die Stauräume und Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

Die Einfriedungen sind aus Holz, Stahl oder dichtwachsenden winterharten Hecken mit innenliegendem Spanndraht auszuführen.

C Hinweise (nicht Bestandteil der Satzung)

1.0 Pflanzvorschlag – Artenliste

Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten vorgeschlagen, wobei die Zusammenstellung der Arten und pflanzsoziologischen Aspekten und dem speziellen Standort zu entsprechen hat.

1.1 Bäume und Sträucher

Spitzahorn	Acer piastanoides
Bergahorn	Acer pseudopatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Walnuss	Juglans regia
Liguster	Lingustrum vulgare
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Traubeneiche	Quercus petraea

Stieleiche	Quercus pedunculata
Faulbaum	Rhamnus frangula
Akazie	Robinia Pseudoacacia
Hundrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Lärche	Larix decidu

1.2 Bodendeckendes Verkehrsgrün

Efeu	Hedera helix
Bodendeckendes Geißblatt	Lonicera acuminata
Glanzrose	Rosa nitida
Korallenbeere	Symphoricaropes chen ‚Hancock‘

1.3 Obstgehölze für Streuobstwiesen

Äpfel:

- Kaiser Wilhelm
- Siebenschläfer
- Roter Boskopp
- Winterrambur
- Rote Sternrenette

Birne:

- Gelierte Butterbirne
- Conference
- Köstlich von Charneau
- Alexander Lukas
- Mostbirne
-

Pflaumen/Zwetschgen:

- Nach Wahl