

Gemeinde Sembach



**Bebauungsplan
"Mennonitisches Gemeindezentrum"**

Textliche Festsetzungen

**BACHTLER
BÖHME +**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON: (0631) 36 158-0
TELEFAX: (0631) 36 158-22
E-MAIL: buero@bbp-kl.de
INTERNET: www.bbp-kl.de



In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

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

- 1.1 Als Bezugshöhe 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die nach bauordnungsrechtlicher Festsetzung Nr. 1 geregelte Höhe der Oberkante Fertigdecke Erdgeschoss-Fußboden OKFF festgelegt (siehe hierzu bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1, Kap. B). Die festgesetzte Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und dem oberen Abschluss der Dachhaut.
- 1.2 Die Grundflächenzahl wird für die Gemeinbedarfsfläche mit 0,3 festgesetzt.
- 1.3 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind auf der Gemeinbedarfsfläche im Umfang von max. 1900 m² zulässig.

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

- 2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die Errichtung zweier Holzhäuser mit 25 und 45 m² Grundfläche keine weiteren Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig.
- 2.2 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 2.3 Die Errichtung von Garagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Zu Garagen zählen auch überdachte Stellplätze und Carports.

3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gemäß Planeintrag. Im Rahmen der festgelegten Nutzung sind auf dem Gemeinbedarfsgrundstück bis zu max. zwei mit dem Hauptnutzungszweck "Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke" in Verbindung stehende Wohnungen zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr – und Leitungsrechte zugunsten der Pfalzwerke AG gemäß Planeintrag. Die festgesetzten Rechte umfassen das Befugnis der Pfalzwerke AG zur Führung einer oberirdischen 20-KV-Freileitung und einer unterirdischen 20-KV-Kabelleitung sowie das Recht zur dauerhaften Unterhaltung dieser Leitungen und zum damit verbundenen Betreten und Befahren des Grundstücks.



- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25 a BauGB)**
- 5.1 In der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist entlang der Grenzen auf gesamter Länge ein mindestens 3-reihiger Gehölzstreifen neu anzulegen und zu unterhalten. Sträucher in einer Pflanzqualität, mind. 2xv, 60-100 cm, nach beiliegender Pflanzliste (siehe Kap. C). Pflanzdichte im Mittel mind. 1 Pflanze je 1,5 m pro Reihe.
- 5.2 In der Fläche sind zudem mind. 8 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume in mind. 3xv Qualität, nach beiliegender Pflanzliste (siehe Kap. C) neu zu pflanzen und zu unterhalten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer Gras-Krauteinsaat zu begrünen und als Gehölzsaum zu entwickeln. Die Anlage landschaftsgerechter Rückhaltemulden zur Rückhaltung und Versickerung des nicht verschmutzten Oberflächenwassers ist zulässig.
- 6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
- 6.1 Je 5 Stellplätze ist mind. ein großkroniger Laubbaum, Pflanzqualität mind. 3xv, 16-18 cm, nach beiliegender Pflanzliste (siehe Kap. C) neu zu pflanzen und zu unterhalten. Die Baumscheiben sind zudem mit Bodendeckern zu begrünen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind auf diese Pflanzverpflichtung anzurechnen.
- 6.2 Auf der am Nordrand des Plangebiets festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein durchgehender 1-reihiger Gehölzstreifen neu anzulegen und zu unterhalten. Sträucher in einer Pflanzqualität, mind. 2xv, 60-100 cm, nach beiliegender Pflanzliste (siehe Kap. C) zu verwenden. Pflanzdichte im Mittel mind. 1 Pflanze je 1,5 m. Der Pflanzstreifen ist zudem mit Bodendeckern zu begrünen.
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO).**
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigdecke Erdgeschoss-Fußboden OKFF) des Gebäudes darf eine Höhe von 297,80 m ü.NN. nicht überschreiten.



GEMEINDE SEMBACH **BEBAUUNGSPLAN "MENNONITISCHES GEMEINDEZENTRUM"**

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Die unbebauten Teilflächen der Fläche für Gemeinbedarf sind, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung Verwendung finden, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- 2.2 Bis auf die Längsparkplätze entlang der Friedhofstraße sind alle Stellplatzflächen und ihre Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- 2.3 Ein ca. 15 x 60 m großer Streifen im Vorfeld der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft ist dabei als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.

3 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise und in zumutbarer Entfernung öffentlich-rechtlich gesichert herzustellen ist. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

C Regelungen nach Landeswassergesetz (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurück zu halten und durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die erforderliche Rückhaltmenge ist anhand des 5-jährigen Regenereignisses, Dauer 15 Minuten, gemäß KOSTRA-DWD 2000 zu bemessen.

Zusätzlich ist ein Ablauf am Speicher vorzusehen, durch den eine kontrollierte und dosiert Entleerung in den Kanal erfolgen kann, damit dieser für das nächste Regenereignis wieder zur Verfügung steht.

Eine entsprechende Konzeption für Rückhaltung, Versickerung und Einleitung des Oberflächenwassers ist rechtzeitig vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen.



D Pflanzenliste zu den grünordnerischen Festsetzungen

Artenliste Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Artenliste Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Artenliste Bodendecker

<i>Alchemilla mollis</i>	Frauenmantel
<i>Aster dumosus</i> i. S.	Kissen-Aster
<i>Epimedium x versicolor</i>	Elfenblume
<i>Geranium</i> ssp.	Storchschnabel
<i>Hypericum calycinum</i>	Niedriges Johanniskraut
<i>Lavandula angustifolia</i>	Lavendel
<i>Ligustrum vulgare</i> "Lodense"	Zwerg-Liguster
<i>Lonicera nitida</i>	Niedrige Heckenkirsche
<i>Nepeta faassenii</i>	Katzenminze
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fünffingerstrauch
<i>Symphoricarpos x chenaultii</i> "Hancock"	Korallenbeere



E Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

1 Solares Bauen

Im Interesse des ökologischen Bauens und des Klimaschutzes wird der Einsatz von Solarkollektoren sowie der Einbau solarthermischer Anlagen ausdrücklich empfohlen und begrüßt.

2 Niederschlagswasser

Zusätzlich zur Flächenversickerung wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in die Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung der Grundstücksfreiflächen) ausdrücklich empfohlen.

3 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten (siehe auch § 202 BauGB).

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit als möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

4 Archäologische Funde

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landsarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl 1978, S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBl. S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.



5 Freiflächen

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist den Bauunterlagen ein Freiflächenplan (mindestens Maßstab 1:200) beizufügen, in dem die bebauten Flächen und sonstigen befestigten Flächen und die Art ihrer Befestigung sowie die bepflanzten Flächen und die Art der Begrünungsmaßnahmen dargestellt sind.

6 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung rechtzeitig über den Beginn und Ablauf der Bauarbeiten zu informieren.

Die Pfalzwerke AG ist bei allen projektierten Arbeiten im Schutzstreifen der in der Planzeichnung festgesetzten 20-KV-Freileitung zu beteiligen und zuvor rechtzeitig zu informieren.

7 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

8. Entwässerungsplan / Wasserversorgungsplan

Dem Bauantrag ist der Entwässerungsplan sowie der Wasserversorgungsplan beizufügen.

Ausfertigung

Ausgefertigt,

Sembach, den 14.12.2010



(Ortsbürgermeister)