

Stadt Wachenheim

Bebauungsplan "Am Schwabenbach"

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

- 2.1. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis auf maximal 0,45 überschritten werden.
- 2.2. Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise

- 3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2. Es sind Einzelhäuser zulässig.
- 3.3. Die Errichtung eines Doppelhauses ist nur zulässig, wenn die zugehörige Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte mindestens 300 m² beträgt.

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

- 4.1. Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen und überdachten Terrassen ohne Seitenwände sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

- 4.2. Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 6.1. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSM 1“ gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) für den Lärmpegelbereich IV auszubilden.
- 6.2. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSM 2“ gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) für den Lärmpegelbereich III auszubilden.
- 6.3. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSM 3“ gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) für den Lärmpegelbereich II auszubilden.
- 6.4. Die Einhaltung der Anforderungen gemäß den Festsetzungen 6.1 bis 6.3 ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.
- 6.5. Es können Ausnahmen von den Festsetzungen 6.1 bis 6.3 zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass
- aufgrund tatsächlicher Baustrukturen geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen oder

- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, vorgelagerte Wintergärten, hinterlüftete Glasfassaden oder vergleichbare Maßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume der Beurteilungspegel des Verkehrslärms den Pegelwert von 49 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet.

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

- 6.6. Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser zusätzlich bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.
- 6.7. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSM 1“ und „LSM 2“ gekennzeichneten Flächen sind schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden, bautechnisch (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gemäß Festsetzung 6.1 bzw. 6.2 ein ausreichender Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumluftechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung“ (DIN 1946-6: 2009-05) sichergestellt wird.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass

- der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 49 dB(A) einhält.
- aufgrund tatsächlicher Baustrukturen der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms in der Nacht (22:00-06:00 Uhr) an den Fassaden der vorgesehenen Gebäude den Pegelwert 49 dB(A) in der Nacht einhält oder unterschreitet.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 7.1. Öffentliche Grünflächen sind außerhalb der zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehenen Flächen zu mindestens 1/3 mit standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung von Gehölzen, die als Wirtspflanzen von Rebschädlingen in Betracht kommen (Süßkirsche, Sauerkirsche, Brombeere, schwarzer Holunder, Kirschlorbeer, Steinweichsel, Traubenkirsche), ist unzulässig.

Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % einzusäen.

- 7.2. Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbaum oder einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 8.1. Die Rodung von Rebflächen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.
- 8.2. Erforderliche Pflegewege innerhalb der mit M 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Graswege herzustellen.
- 8.3. Die mit M 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Rahmen einer naturnahen Umgestaltung des Schwabenbachs (z. B. Böschungsabflachung, Bachbettverbreiterung sowie Strömungsenker zur Initiierung eines mäandrierenden Verlaufs) zu mindestens 1/3 mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen, soweit die Fläche nicht als Pflegeweg benötigt wird. Die Pflanzung von Gehölzen, die als Wirtspflanzen von Rebschädlingen in Betracht kommen (Süßkirsche, Sauerkirsche, Brombeere, schwarzer Holunder, Kirschlorbeer, Steinweichsel, Traubenkirsche), ist unzulässig.
- 8.4. Die mit M 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen nicht als Lagerflächen oder zur Baustelleneinweisung in Anspruch genommen oder durch Baumaschinen befahren werden.
- 8.5. Die mit M 2 bezeichnete Fläche ist – außerhalb der Flächenteile, in denen gemäß der Planung des Gewässerzweckverband Eckbach-Isenach die bestehenden Gehölzflächen zu erhalten sind - zu 10 % mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist nach der Herstellung eines Initialgerinnes des Schwabenbachs nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Anforderungen der natürlichen Entwicklung zu Gehölzflächen und Feuchtbitopen zu überlassen oder als Extensivwiese anzulegen.

Die Pflanzung von Gehölzen, die als Wirtspflanzen von Rebschädlingen in Betracht kommen (Süßkirsche, Sauerkirsche, Brombeere, schwarzer Holunder, Kirschlorbeer, Steinweichsel, Traubenkirsche), ist unzulässig.

- 8.6. Die mit M 3 bezeichneten Flächen sind als extensive Wiesenfläche in Form

einer mehrjährigen Blühwiese, die mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ angesät wird, anzulegen. Der vorhandene Baumbestand ist so auszulichten, dass ein Abstand zwischen den Obstbäumen einer Zeile von 6 m bis 10 m entsteht.

9. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 9.1. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Betreiber der innerhalb der Flächen verlegten Versorgungsleitungen festgesetzt.
- 9.2. Die Errichtung von Bauwerken und Einfriedungen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern innerhalb der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist nur nach Zustimmung der vom Leitungsrecht begünstigten Betreiber zulässig.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden den öffentlichen Verkehrsflächen 30,7 % und den privaten Grundstücksflächen 69,3 % der folgenden Flächen zugeordnet:

- Öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereich 1 des Plangebiets (10.200 m²) und
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Geltungsbereiche 2, 3 und 4 des Plangebiets (24.843 m²).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

12. Dachform und Dachneigung

- 12.1. Für Einzelhäuser sind ausschließlich Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° Dachneigung

zulässig.

- 12.2. Für Doppelhäuser sind ausschließlich Satteldächer mit zwingend 35° Dachneigung zulässig. Abweichend davon sind auch die für Einzelhäuser aufgeführten Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn beide Doppelhaushälften gemeinsam errichtet werden und die Dächer beider Gebäudehälften die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.
- 12.3. Für Garagen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude sind zusätzlich auch Dächer von 0° bis 30° Neigung zulässig.

13. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 13.1. Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 13.2. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

14. Garagen und Carports

- 14.1. Garagen und Carports sind – bezogen auf die Zufahrtsseite - mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Carports (offene Garagen) können ausnahmsweise bis zur Straßenbegrenzungslinie (vordere Grundstücksgrenze) zugelassen werden, wenn sie dreiseitig offen sind. Geschlossene Wandteile vor der vorderen Baugrenze sind unzulässig.

15. Einfriedungen

Im Bereich zwischen der öffentliche Verkehrsflächen und der straßenseitigen Gebäudekante (Vorgarten) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

C. HINWEISE

Begrünung von Garagendächern

Zur Minderung der Überwärmung versiegelter Flächen sowie zur Verbesserung des Wasserrückhaltevolumens wird empfohlen, Garagendächer, soweit sie als Flachdach oder mit geringen Neigungen vorgesehen werden, zu begrünen.

Verzicht auf Steingärten

Zur Verminderung der Versiegelung auf den Baugrundstücken soll auf die Anlegung von Steingärten verzichtet werden.

Denkmalschutz

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um römerzeitlichen Einzelfund (Fdst. Wachenheim 29).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Bodenschutz

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder –erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auffüllungen

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §

12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-
Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Temporäre Grundwasserabsenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Nähe zur Bahnlinie

Änderungen im Kreuzungsbereich Straße / Schiene

Notwendige Änderungen an der Friedelsheimer Straße im Kreuzungsbereich Straße / Schiene bis zu einem Abstand von 25 m zur Gleisachse sind mit der Deutschen Bahn abzustimmen und möglicherweise von Eisenbahnbundesamt zu genehmigen.

Bepflanzungen im Bereich der Gleisanlage

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Einfriedungen im Bereich der Gleisanlage

Es wird empfohlen, Grundstücke, Wege oder öffentliche Grünflächen gegenüber der Bahnlinie einzuzäunen, wenn die Gefahr besteht, dass Personen oder Fahrzeuge unbeabsichtigt auf das Gleis geraten können.

Immissionen durch den Betrieb der Bahnstrecke

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der genannten DB-Strecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase usw.) hingewiesen.

Beleuchtung im Sichtfeld der Bahnstrecke

Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen (z.B. Gebäudebeleuchtung, Beleuchtung Parkplätze/Wege, Werbung) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bauarbeiten im Umfeld der Bahnstrecke

Im Zuge baulicher Maßnahmen sind im Besonderen im gleisnahen Bereich ggf. Sicherungsmaßnahmen (Krananweisung, Sicherungsplan, Bauzaun, etc.) erforderlich. Die Notwendigkeit ist vom Bauablauf und von der Entfernung zum Gleis abhängig und muss im Vorfeld mit der Deutschen Bahn abgestimmt werden. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich der Gleise, einschließlich des Luftraumes, nicht berührt wird (z.B. Sicherungsgerüst, Bauzaun).

Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem eine erhöhte natürliche Radonbelastung bislang nicht ausgeschlossen ist. Die Stadt Wachenheim wird daher im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eine orientierende Messung des Radonpotenzials im Boden durchführen lassen.

Den Bauherren wird empfohlen, sich bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim frühzeitig über das Ergebnis dieser Untersuchung zu informieren und gegebenenfalls Neubauten radongeschützt zu errichten (insbesondere durch ein Beton-Plattenfundament und eine sorgfältig ausgeführte Abdichtung des Gebäudes gegen Bodenfeuchte).

Sichtdreieck zur Friedelsheimer Straße

Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck an der Einmündung zur Friedelsheimer Straße ist ab einer Höhe von 0,8 m dauerhaft frei zu halten.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist im Kreuzungsbereich Schwabenbach und Planstraße ein groß dimensionierter und breiter Durchlass mit Berme zu wählen. Die Gewässersohle ist durchgängig mit demselben Sohlsubstrat auszuführen.

Landesnachbarrecht

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die

Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Müllstandplätze

Aus siedlungshygienischen Gründen wird empfohlen, Standplätze für Bio- und Hausmülltonnen abseits von Wohnräumen an schattigen Stellen vor dichter Sonneneinstrahlung geschützt einzurichten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m parallel der Friedelsheimer Straße L 525) bedürfen zu ihrer Errichtung der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Ein Exemplar der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird mitsamt dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim, Weinstraße 16 in Wachenheim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.