Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MU – Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- II – Maximale Zahl der Vollgeschosse
- (II) – Zwingende Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- b – Besondere Bauweise
- Baulinien
- Baugrenzen

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Gemeinbedarfsfläche
- Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M – Mischverkehrsfläche
- P – Öffentlicher Parkplatz
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß-/Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen

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

- Einzelpflanzgebote

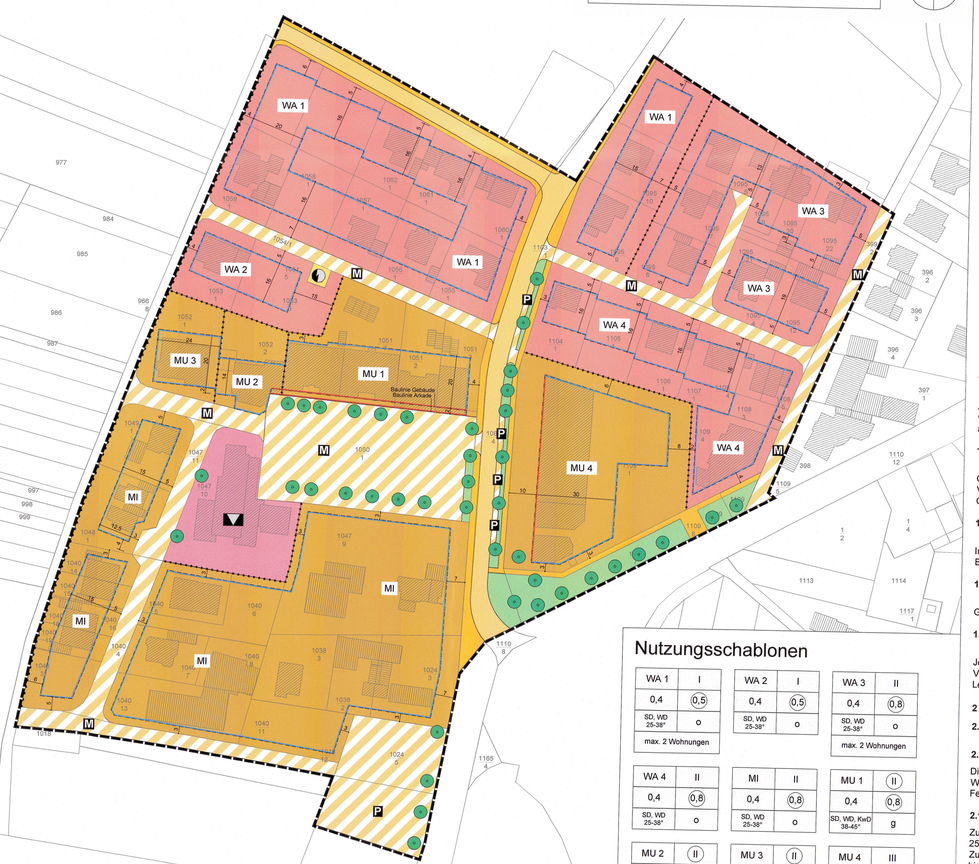
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- SD, WD, KWD – Dachform Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
- 25 - 38° – Zulässige Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschossflächen-zahl (GFZ)
Dachform, Dachneigung	Bauweise
Max. Zahl der Wohnungen	

Maßstab: 1:1.000
0 10 20 40 60 80 100m



Nutzungsschablonen

WA 1	I
0,4	(0,5)
SD, WD 25-38°	o
max. 2 Wohnungen	

WA 2	I
0,4	(0,5)
SD, WD 25-38°	o

WA 3	II
0,4	(0,8)
SD, WD 25-38°	o
max. 2 Wohnungen	

WA 4	II
0,4	(0,8)
SD, WD 25-38°	o

MI	II
0,4	(0,8)
SD, WD 25-38°	o

MU 1	(II)
0,4	(0,8)
SD, WD, KwD 38-45°	g

MU 2	(II)
0,4	(0,8)
SD, WD, KwD 38-45°	b

MU 3	(II)
0,4	(0,8)
SD, WD, KwD 38-45°	o

MU 4	III
0,5	(2,0)
gem. textl. Festsetzung	o

Textliche Festsetzungen und Hinweise

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiete (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

1.1.3 Urbane Gebiete (MU 1 bis MU 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- In MU 1 und MU 4 Wohnnutzungen im Erdgeschoss.
- Vergnügungsstätten.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt im WA 1 bis WA 4, MI sowie im MU 1 bis MU 3 0,4. In MU 4 beträgt die Grundflächenzahl 0,5. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann allgemein zugelassen werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl beträgt im WA 1 und WA 2 0,5, in WA 3, WA 4, MI sowie im MU 1 bis MU 3 0,8.
In MU 4 beträgt die Geschossflächenzahl 2,0.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im WA 1 und WA 2 sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss, im WA 3, WA 4 sowie im MI mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Im MU 1 bis MU 3 sind Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen vorzusehen. Im MU 4 sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig.

1.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Im MU 1 bis MU 3 sowie im MI südlich des St. Urban-Platzes darf die Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 0,60 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen (OK Bordstein) liegen.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind im MU 1 bis MU 4 unzulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In WA 1 bis WA 4 sowie MI, MU 3 und MU 4 ist eine offene Bauweise festgesetzt.
In MU 1 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
In MU 2 ist eine besondere Bauweise festgesetzt. An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Grenzbebauung vorzusehen. Zu anderen Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen gemäß LBauO einzuhalten.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

An der Nordseite des St.-Urban-Platzes (MU 1, MU 2) sind an den Gebäuden vorgesetzte Arkaden mit Balkonen vorzusehen. Hierfür sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zwei Baulinien festgesetzt, an die zwingend anzubauen ist.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht aufgestellten Garagen ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten.
Garagen in MU 1 sind mit einem Abstand von 6,0 m zum Burgunderweg vorzusehen und von diesem anzufahren.

1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In WA 1 und WA 3 sind Gebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig. In den anderen Teilgebieten besteht keine Begrenzung der Wohnungszahl je Gebäude.

1.8 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten zu dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Feldweg sind unzulässig.

1.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je Baugrundstück ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorten kann abgewichen werden, wenn dies durch Leitungsführungen oder Grundstückszufahrten begründet ist.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.
Wandverkleidung aus glasierter Keramik sind unzulässig.
Fenster sind nur mit stehenden Formaten zugelassen.

2.1.2 Dächer

Zulässig in WA 1 bis WA 4 sowie MI sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 38 Grad.
Zulässig in MU 1 bis MU 3 sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad.
In MU 4 darf die Gesamtdachhöhe, gemessen von OK Decke über dem dritten Vollgeschoss bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, nicht mehr als 4,0 m betragen.
Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit 38° Dachneigung zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachaufbauten sind in WA 1 bis WA 4 sowie im MI unzulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze sowie deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind als geschlossene oder massive Einfriedungen nur Randeinfassungen von max. 0,30 m Höhe zulässig. Über diese Höhe hinaus sind „transparente" Zaune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht und Hecken aus standortgerechten Gehölzen zugelassen. Zu anderen Seiten sind Einfriedungen aller Art bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Anhang Pflanzenliste

Sträucher

Hundsrose	Rosa canina	Zaunrose	Rosa rubiginosa
Hartriegel	Cornus sanguinea	Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Schlehe	Prunus spinosa
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Kornelkirsche	Cornus mas
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum		

sowie vereinzelt Blühsträucher

Flieder	Syringa vulgaris	Spierstrauch	Spirea
Forsythie	Forsythia intermedia		

Bäume 1. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Spitzahorn	Acer platanoides
Edelkastanie	Castanea sativa	Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea	Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium	Walnuss	Juglans regia
Süßkirsche	Prunus	Speierling	Sorbus domesica

u. a. Obstbaumhochstämme

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre	Hängebirke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia	Mehlbeere	Sorbus aria
Baumhasel	Corylus colurna	Hainbuche	Carpinus betulus
Silberahorn	Acer saccharinum	Mandelbaum	Prunus dulcius

Zierkirsche, Zierapfel u. a. Obstbaumhochstämme

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Boden-schutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet Bauträger/ Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

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.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Boden-gutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Erdaushub:
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phacelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:
Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

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 Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neusten 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.

3.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteins-horizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert.

Auf folgende Informationsquellen wird hingewiesen:

- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Tel.: 06131/9254-0; URL: www.lgb-rlp.de)
- Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (Tel.: 06131/6033-1263; E-Mail: radon@lumw.rlp.de).
- „Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2021 (GBl. S. 66)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 728)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach hat in seiner Sitzung am 14.03.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes, in der Sitzung am 24.04.2019 seine Erweiterung beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 04.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans und die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden in der Gemeinderatssitzung vom 24.04.2019 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ebenfalls am 04.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 12.09.2019 bis einschl. 14.10.2019 öffentlich ausgelegen.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2019 beteiligt. Die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 20.05.2021 behandelt.

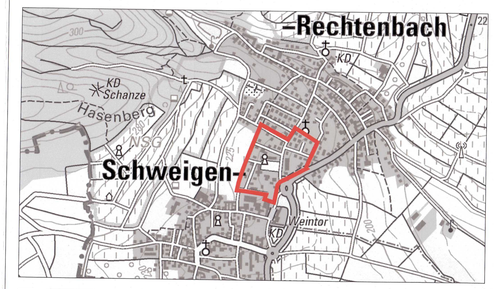
3. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach hat diesen Bebauungsplan am 20.05.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung i. V. m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.

4. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt. 1. Fertigung

   Schweigen-Rechtenbach, 28.07.2021

   Geißer (Ortsbürgermeister)

5. Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 04.08.21 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Gemeinde Schweigen-Rechtenbach

Bebauungsplan "Mitte",
3. Änderung und 2. Erweiterung

071–014

Endfassung vom 21.04.2021 — 07BBZ18063

	Datum	Name	Anlage
bearbeitet	April 2021	lpe	
gezeichnet	April 2021	lpe	
geprüft	April 2021	lpe	
Maßstab	1 : 1.000	Plan-Nr.	SB03BP001

Zeichnerischer Teil

EDV: ...\Autocad \ VP \ 07BBZ18063_SB03BP001_210421.dwg Layout : BP_1000 Plangröße : 0.60 m²

Auftraggeber / Antragsteller:

Gemeinde Schweigen-Rechtenbach
Verbandsgemeinde Bad Bergzabern
Königstraße 61
76887 Bad Bergzabern
Telefon: +49 6343 701-0
Telefax: +49 6343 701-705
info@vgbza.de
www.vg-bad-bergzabern.de

Planverfasser:

Pröll Miltner
Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Stonnacker 1b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
Telefax: +49 721 96232-46
info@proell-miltner.de
www.proell-miltner.de

Karlsruhe, 21.04.2021