

Textteil

- Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung
 - Dorfgebiet (MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)

Zulässig sind:

 - Wirtschaftsland- und forstwirtschaftlicher Betriebe die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
 - Kleinbetriebe einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
 - Sonstige Wohngebäude.
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher landwirtschaftlicher.
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens.
 - Sonstige Gewerbebetriebe.
 - Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Gartenbaubetriebe.
 - Tankstellen.
- Vorhabenfläche (VF) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Zulässig sind:

 - Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Nicht störende, dem Wohnen untergeordnete Gewerbebetriebe.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt allgemein 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.
- Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt allgemein 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.
- Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe beträgt 8,0 m. Sie bemisst sich von der taleigenen bestehenden Geländehöhe in Gebäudemitte bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe. Die maximale Wandhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudemitte einzuhalten.

Die maximale Firsthöhe beträgt im MD 13,0 m, in der VF 12,0 m. Sie bemisst sich von der taleigenen bestehenden Geländehöhe in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachtraufe.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen ist zulässig, nicht jedoch mit Balkonen.
- Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Zulässig sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus.
- Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innenhalb des Pflanzgebietes sind mindestens zwei standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können Obstbäume gepflanzt werden. Es sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Von den im Plan dargestellten Standorten kann abgewichen werden.
- Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der in der Pflanzbindung gekennzeichnete Einzelbaum (Birnbaum) ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen. Eine Rodung oder ein unerwünschter Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.
- Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Örtliche Bauvorschriften
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1, 1 BauO)
 - Fassadengestaltung

Wände von Hauptgebäuden sind zu verputzen oder mit Holz oder Faserplatten zu verschalen. Die Verwendung von sehr leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.
 - Dächer

Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 40 Grad. Nebenanlagen, Garagen/Carports oder untergeordnete Bauwerke können mit abweichenden Dachformen errichtet werden. Die Dachdeckung von Hauptgebäuden hat mit Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot bis braun oder grau zu erfolgen. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.
 - Dachaufbauten, Dachreihen, Zwerchbauten

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

 - Ausbildung als Schlep- oder Satteldachgaube.
 - Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, Summe der Dachgauben einer Dachseite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.
 - Abstand vom Ortsgang mindestens 1,5 m.
 - Dachdeckung in Material und Farbe des Haupttisches.

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

 - Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.
 - Dachform wie Hauptdach.
 - Dachdeckung in Material und Farbe des Haupttisches.
- Gestaltung der unbauten Flächen (§ 8 Abs. 1 Nr. 3 BauO)

Freiflächen von Grundstücken, sofern nicht für Wege, Zufahrten oder Stellplätze genutzt, sind grünlich anzulegen und zu mindestens 50 % mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzenliste ist dabei zu beachten.

Die Anlage von Kiesgärten ist unzulässig.

- Hinweise
- Allstatten und Altablagerungen

Solten Allstatten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Gerinnungsaktion (SG) in Neuaufbau als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Auftraggeber/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu geeigneter Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zuvorkommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verfall zu sichern.

Sollten Bestände/Baufunde/Bauern jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Landesarchiv abweichen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauvergebern zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauführer finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Artenschutz

Es wird zur Verbesserung der Habitatstrukturen für die Zaunbesiedler empfohlen, Geländeabflangungen, insbesondere auf besetzten Seiten, zumindest zeitlich als lückenhafte Natursteinmauern auszubilden. Eine Verschattung durch Heckenelemente o. ä. sollte dabei vermieden werden.
- Baugrund

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

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18155 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (Gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls Abtransport veranlassen muss, sollte eine Wildkräuter- und Moos-Bodenanalyse vor dem Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzentile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturricher Unterboden sollen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf vorhandene Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgroß zu prüfen, ggf. soll 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 Verwehung sollte geachtet werden.

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

Nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – vorwiegend z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollen mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erlaunsaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Örtlich) 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 durchwühlbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BldBodSchV. 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 neuen Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshefte zu § 12 BldBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.muefl.rlp.de) hingewiesen.
- 3.6 Radonbelastung
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotenzial über einzelnen Baumaßnahmen ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugbietes sind empfehlenswert.
- Auf folgende Informationsquellen wird hingewiesen:
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Tel.: 0151/92254-0 URL: www.lgb-rlp.de)
 - Radon-Informationen im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (Tel.: 0261/9033-1263 E-Mail: radon@lu.rlp.de)
 - Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- Anhang Pflanzenliste
- Bäume
- | | | |
|---|------------------|-----------------|
| Stammumfang 14 bis 16 cm, 3 x verpflanzt | Eskastanie | Castanea sativa |
| Solitzbaum | Acer platanoides | Quercus robur |
| Walnuss | Juglans regia | Acer campestre |
| Winterrleiche | Tilia cordata | Crataegus |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Malus |
| Magnolie | Magnolia kobus | Sorbus aria |
| Zierkerze | Prunus | |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | |
| Hochstamm-Obstbäume (Es sollten alle, ortstypische Sorten bevorzugt werden) | | |
- Sträucher
- | | | |
|--|---------------------|-----------------|
| Mindestgröße 80 bis 100 cm, 2 x verpflanzt | Deutzie | Deutzia |
| Felsenbirne | Melanther | Hydrangea |
| Hibiskus | Hibiscus | Philadelphus |
| Kolkvitze | Kolkwitzia amabilis | Spiraea |
| Strauchose | Rosa div. Spec. | Berberis |
| Fläder | Syringa vulgaris | Ligustrum |
| Hainrose | Carpinus betulus | Cornus mas |
| Feldahorn | Acer campestre | Cornus avellana |
| Hartnagel | Cornus sanguinea | Prunus spinosa |
| Heckenrosche | Lonicera xylosteum | Schlehe |
| Hundrose | Rosa canina | Schneeball |
| Faulbaum | Fraxinus alba | Kornweide |



Pflanzenzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB)

MD	Dorfgebiet
VF	Vorhabenfläche

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

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
WH	Maximale Wandhöhe
FH	Maximale Firsthöhe

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

☐	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
—	Baugrenze

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

☐	Öffentliche Verkehrsfläche
---	----------------------------

Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

●	Einzelpflanzbot (Standort nicht bindend)
⊞	Flächenhaftes Pflanzgebiet
●	Pflanzbindung (zu erhaltender Birnbaum)

Sonstige Pflanzenzeichen

☐	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
SD	Satteldach
28-40°	Zulässige Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Max. Wandhöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Max. Firsthöhe
Dachform	Bauweise
Dachneigung	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2868)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Pflanzverordnung (PflanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Landesbaugrundordnung (LBAuO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2015 (GVBl. S. 77)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 248)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 11.05.2017
Örtliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 14.06.2017
Auslegungsbeschluss	am 11.05.2017
Örtliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 14.06.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 22.06. bis 24.07.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 07. bis 18.08.2017
Behandlung der eingegangenen Anträge und Bedenken	am 28.09.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 28.09.2017

1. Planung (Ausfertigung)

Ausfertigungsmerkmal

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2017 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergründeten Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensrichtlinien beachtet wurden.

Schweigen-Rechtenbach, den 30.10.2017
Dieter Geißler (Ortsbürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 08.11.17 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 19.09.2017 in Kraft.

Schweigen-Rechtenbach, den 08.11.17
Dieter Geißler (Ortsbürgermeister)

Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach

1. (vorhabenbezogene) Änderung des Bebauungsplanes "West"

071-011

Endfassung vom 19.09.2017 Projekt 07ZSO17001

bezeichnet	Datum	Name	Anlage
entworfen	Sept. 2017	lge	lge
geprüft	Sept. 2017	lge	lge
maßstab	Sept. 2017	lge	lge

Zeichnerischer Teil 1:500 SB03BP001

Auftraggeber / Auftraggeber:

Philipp Eisenmann
Am Weiler 1
07888 Schweigen-Rechtenbach

Planverfasser:

Pröll Miltnner GmbH
Arbeitsgemeinschaft
Postfach 15
70516 Karlsruhe

Tel.: +49 71 92320-0
Telefax: +49 71 92320-10
info@proell-miltnner.de
www.proell-miltnner.de

Karlsruhe, 19.09.2017