



Gemeinde Schweigen-Rechtenbach

1. (vorhabenbezogene) Änderung des Bebauungsplanes "West"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

19.09.2017

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO17001

Gemeinde Schweigen-Rechtenbach

1. (vorhabenbezogene) Änderung des Bebauungsplanes „West“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Dorfgebiet (MD)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
- Sonstige Wohngebäude.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.1.2 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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

1.2.2 Wandhöhe, Firsthöhe

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

Die maximale Firsthöhe beträgt im MD 13,0 m, in der VF 12,0 m. Sie bemisst sich von der talseitigen bestehenden Geländehöhe in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

1.3 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.

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen ist zulässig, nicht jedoch mit Balkonen.

1.6 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.

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

Zulässig sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus.

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

Innerhalb des Plangebietes 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.

1.9 Pflanzbindung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Einzelbaum (Birnbäum) ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

1.10 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.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

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

2.1.2 Dächer

Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 40 Grad. Nebenanlagen, Garagen/Carports oder untergeordnete Bauteile 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.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.
- Dachform wie Hauptdach.
- Dachdeckung in Material und Farbe des Hauptdaches.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Freiflächen von Grundstücken, sofern nicht für Wege, Zufahrten oder Stellplätze genutzt, sind gärtnerisch 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.

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 Bodenschutzbehörde 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 der Generaldirektion Kulturelles Erbe - 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. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3.3 Artenschutz

Es wird zur Verbesserung der Habitatstrukturen für die Zauneidechsen empfohlen, Geländeabfahrungen, insbesondere auf besonnten Seiten, zumindest partiell als fugenoffene Natursteinmauern auszubilden. Eine Verschattung durch Heckenpflanzungen o. ä. sollte dabei vermieden werden.

3.4 Baugrund

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

3.5 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, Phäcelie 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.

3.6 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

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@lfu.rlp.de).
- „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz.

Anhang Pflanzenliste

Bäume

Stammumfang 14 bis 16 cm, 3 x verpflanzt

Spitzahorn	Acer platanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Magnolie	Magnolia kobus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Hochstamm-Obstbäume (Es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Felsenbirne	Melanchier
Deutzie	Deutzia
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. Spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa vulgaris
Berberitze	Berberis
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum
Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Korbweide	Salix viminalis