

Ortsgemeinde Knöringen

Bebauungsplan
„Nördlich der Bahnhofstraße“

Textliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtliche Vorschriften

07.11.2018

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

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

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe **WH_{max}** gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite oder der obere Wandabschluss.
- 2.2 Die maximale Höhenlage der Gebäude wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) **EFH** in Meter über Normalnull bestimmt und dürfen höchstens um 0,30 m überschritten bzw. unterschritten werden.

Zur Orientierung ist die Höhenlage der Straßenachse Bahnhofstraße in m ü NN in der Planzeichnung eingetragen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Zur Herstellung von Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden, sofern die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 eingehalten wird.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO - jedoch nur bis zu einem umbauten Raum von max. 50 cbm (siehe genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBauO) sind auf dem Baugrundstück bis zu einer Tiefe von 35 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche zwischen straßenseitiger (seitlich fortgesetzter) Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlich angrenzenden Bereichen zulässig; die Flucht der Baugrenzen darf dabei nicht überschritten werden.

Nicht überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind in der jeweiligen Vorzone - Bereich zwischen straßenseitiger (seitlich fortgesetzter) Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - zulässig.

5. Ein- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

In der Planzeichnung ist je Baugrundstück ein 4 m breiter Bereich mit Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Außerhalb dieser Bereiche ist keine Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche möglich.

Die Ein- und Zufahrt der Stellplätze ist nur über das Baugrundstück zulässig.

6. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Gehrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche **G** in einer Breite von 0,35 bis 0,65 m ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

8.1 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

VM (Vermeidungsmaßnahme): Baumaßnahmen außerhalb der Fortpflanzungszeit von Mauereidechsen

Boden- und Bauarbeiten dürfen nicht im Zeitraum von Anfang Juni bis Anfang August durchgeführt werden.

8.2 Ortsrandhecke

Durch die Rodung vorhandener Gebüsche kommt es zu Brutraumverlusten, die durch Gehölzpflanzungen entlang der Baugrundstücksgrenzen ersetzt werden.

Auf der im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Fläche ist eine zweireihige Ortsrandhecke aus heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,50 m betragen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten für die Hecke zu verwenden. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig. Mindestgröße der Sträucher: Strauch 2xv 60-100 cm.

Die Gehölze sind im Jahr nach Fertigstellung und Bezug der Häuser anzupflanzen. Innerhalb des festgesetzten Grünstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig - auch nach LBauO genehmigungsfreie Anlagen.

8.3 Vorgarten

Vorgartenflächen - Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie an der vollen Grundstücksbreite - dürfen durch Zufahrten, Zugänge, bauliche Anlagen und Lagerflächen maximal zu 50% versiegelt werden.

Als Versiegelung zählen neben Pflaster-, Rasenpflaster- und wassergebundenen Flächen, auch sogenannte "Kies- und Splittbeete", sofern der sichtbare, flächig aufgetragene Steinanteil mehr als 75% der Beetfläche ausmacht.

Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Fläche mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt ist. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/ BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Stand: 07.11.2018

8.4 Pflanzliste - Pflanzempfehlung

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden.

Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als **Empfehlung!**

Ortsrand-Hecke:	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuss	Corylus avellana
	Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
	Hundsrose	Rosa canina
	Holunder	Sambucus nigra
	Schneeball*	Viburnum lantana

Vorgarten: Sonnenliebende mehrjährige Kräuter und Stauden
Majoran, Salbei, Thymian, Lavendel und andere

8.5 Maßnahmen zur Reduzierung der Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den befestigten Flächen (tatsächlich befestigte Flächen x Abflussbeiwert) anfallende Niederschlagswasser muss gesammelt und einer zentralen Speichereinheit zugeführt werden.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf dem Baugrundstück ein Rückhaltvolumen von mindestens 28 l/ m² befestigter Fläche vorzuhalten. Das Volumen einer Brauchwasserzisterne kann hierauf nicht angerechnet werden.

Aus der zentralen Speichereinheit wird ein auf 2 l/s gedrosselter Abfluss in den Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße übergeben.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°.

Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung einheitlich gewählt werden. Doppelhäuser müssen gemeinsam beantragt werden, oder es ist durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung zu garantieren, dass sie eine einheitliche Dachneigung haben.

Garagendächer und Dächer von Nebenanlagen sind auch als begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dachfarbe

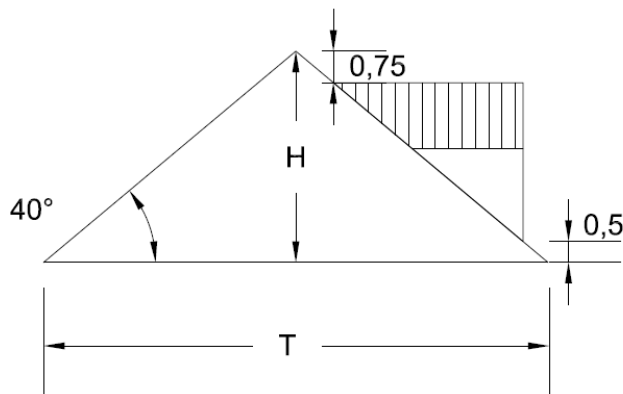
Zulässig ist eine Dachfarbe in den Farbtönen rot bis rot-braun. Ausnahmsweise sind auch Gründächer zulässig. Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Zwerchgiebel/ Nebengiebel

Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 50 % je Dachlänge betragen, gemessen vom Schnittpunkt mit der Außenwand. Je Dachseite ist ein Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 1/3 der Dachlänge zulässig.
- Die Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Nebengiebel und liegenden Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1 m haben.
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Nebengiebel muss senkrecht gemessen mind. 0,75 m unter der Firstlinie unterhalb des Hauptdaches liegen.
- Unterhalb des Dachaufbaus muss die Dachfläche mindestens 50 cm senkrecht gemessen, ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, durchlaufen. Dies gilt nicht für Zwerchgiebel und Nebengiebel.



1.4 Außenwandflächen

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind glänzende, spiegelnde und Licht reflektierende Materialien (Ausnahme Glas) unzulässig.

Ausnahmsweise ist bei der Gestaltung der Außenwandflächen auf untergeordneten Flächen (20 % je Gebäude) die Verwendung von nicht glänzenden Metalleindeckungen zulässig, sofern dies konstruktiv erforderlich ist.

Definition Außenwandfläche: Wandfläche, die nach außen in Erscheinung tritt, gemessen von Oberkante Gelände bis Unterkante Dachkonstruktion. Außenwände von Dachgauben fallen nicht unter Außenwandflächen.

2. Gestaltung der Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Vorgartenbereich, zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenhinterkante sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Geländer oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe der Geländer und Mauern ist die fertige Straße (Straßenmitte), von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Straßenachse).

Auf den (übrigen) Grundstücksgrenzen, sind Einfriedungen in Form von Zäunen nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen ist die Höhe der fertiggestellten Grünfläche.

Einfriedungen aus Drahtgeflecht sind mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen. Die Verwendung von Stacheldraht wird ausgeschlossen.

3. Stützmauern

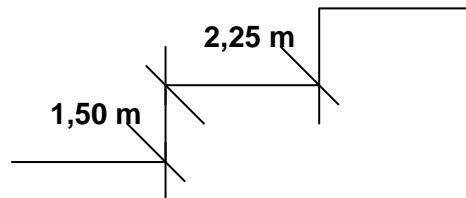
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Stützmauern sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes an die vorhandene Topographie und an die Bahnhofstraße erforderlich sind. Sie sind in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z. B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen, etc.) und dauerhaft zu begrünen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/ BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Stand: 07.11.2018

Stützmauern sind je Abstufungseinheit bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Eine horizontale Abstufungseinheit beträgt 2,25 m (vgl. Systemskizze). Zugrunde gelegt wird ein Böschungsverhältnis von 1:1,5.



4. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zur Anpassung an Straßenhöhen und an die Nachbargrundstücke zulässig und durch weiche Böschungen von mind. 1:1,5 anzugleichen.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

HINWEISE

1. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes 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 Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Südliche Weinstraße) zu beantragen ist.

2. Altablagerungen

Bei der Überprüfung des Altablagerungskatasters konnten keine Altablagerungen festgestellt werden.

Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung im Plangebiet ergeben, ist umgehend mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt Verbindung aufzunehmen.

3. Erdaushub/ Auffüllungen

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.

4. Landesarchäologie

- 4.1 Im Zuge einer archäologischen Sondage wurden als archäologisch relevante Befunde eine Kulturschicht sowie eine Siedlungsgrube angetroffen, die aufgrund des Fundmaterials in die späte Bronzezeit und frühe Eisenzeit zu datieren sind.

Daher hat vor jeglicher Baumaßnahme im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans ein durch die Direktion Landesarchäologie Speyer überwachter, flächiger Oberbodenabtrag stattzufinden. Dieser Oberbodenabtrag ist mit einem Bagger mit schwenkbarem Grabenräumlöffel/ Böschungslöffel auszuführen. Die Ergebnisse des Oberbodenabtrags dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann.

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen kann die Bergung und Dokumentation für Kulturdenkmale gegebenenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie Speyer vorbehaltlich der Durchführung der hier erwähnten Maßnahmen (Oberbodenabtrag, Grabungsmaßnahme je nach Befundlage) erfolgt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/ BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Stand: 07.11.2018

- 4.2 Nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/ Denkmäler ist bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:
- a) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S.245) 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.
 - b) Absatz a) entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
 - c) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie 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.

Die Punkte a) - c) sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

5. Boden und Baugrund

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf.

Aufgrund dessen wird dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und 2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

6. Radon

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit lokal erhöhtem (40 - 100 kBq/m³ Bodenluft) und seltener hohem Radonpotential (> 100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/ BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Stand: 07.11.2018

Bereits bei mäßigem Radonpotential, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollen die Information liefern, ob und in welchem Umfang das Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Die Ergebnisse der Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

7. Landesstraße L 513

Ausreichende Sichten sind, soweit möglich, an der gemeinsamen Zufahrt zum Baugebiet dauerhaft freizuhalten.

Das Lichtraumprofil der L 513 ist dauerhaft freizuhalten.

Der Landesstraße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstraße ist auch weiterhin sicherzustellen.

Die Standsicherheit der Böschung ist jederzeit zu gewährleisten.

Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der Landesstraße darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Sollten Schäden an der Straße sowie ihren Bestandteilen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, so gehen die Kosten für deren Beseitigung zu Lasten der Bauherrn.

Ein Zufahren zum Gelände ist derzeit nur über Straßeneigentum der L 513 sowie vermutlich bei einer Änderung der Bordanlage möglich. Für die Nutzung von Straßeneigentum ist in diesem Fall der vorherige Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer erforderlich. Der Landesbetrieb Mobilität ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Sofern Leitungen im Straßenkörper verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung. Hierzu sind uns rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

8. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwesttelekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

9. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Landau-Land eingesehen werden.