

Ortsgemeinde Böchingen

Bebauungsplan „Ehemalige Sektkellerei“



Textliche Festsetzungen

Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB und zur Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB

SATZUNG

Stand: 26.03.2021

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Urbane Gebiete (MU)

Im urbanen Gebiet sind abweichend von § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In den Teilgebieten MU 3 und WA 5 sind Wohngebäude und andere baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, erst zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Böchingen, Flur 40, Flurstück 3616/16 sichergestellt ist, dass Lärmimmissionen in den Teilgebieten MU 3 bzw. WA 5 dauerhaft ausgeschlossen sind, die gemäß TA Lärm nicht zulässig sind oder, soweit es sich um Lärmimmissionen vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe handelt, die nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, 60 dB(A) tags oder 45 dB(A) nachts überschreiten.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Teilgebieten MU 2 und MU 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Maßgebender unterer Bezugspunkt in den Teilgebieten WA 1 bis WA 4 ist die Straßenoberkante der Erschließungsstraße nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt der Planstraße gemäß Zuordnung in nachfolgender Tabelle 1.

Tabelle 1: Maßgebende Planstraße für den unteren Bezugspunkt

Teilgebiete	Für den unteren Bezugspunkt maßgebende Planstraße
WA 1	Planstraßen A/B (Ost-West-Achse)
WA 2	Planstraßen B, C und D
WA 3	Planstraße D
WA 4	Planstraße E

2.3.2 Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie).

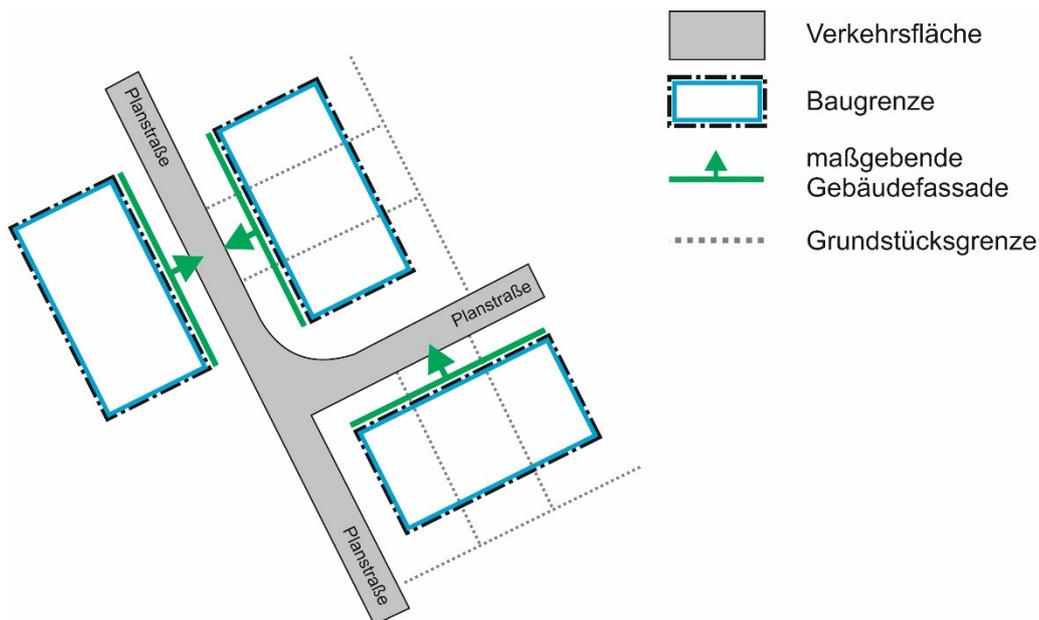


Abbildung 1: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt

2.3.3 Bei Gebäuden mit Flachdach können die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen um bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Photovoltaik-/Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser oder Abluft- und Abgasrohre überschritten werden. Photovoltaik-/Solaranlagen müssen mindestens 1,00 m von der Außenwand zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.4 Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe durch Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind im Teilgebiet MU 2 zwischen aneinandergrenzenden Satteldächern um bis zu 4,50 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3 Bauweise und abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 In der abweichenden Bauweise „a1“ sind die Hauptgebäude im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen jeweils an die westliche Grundstücksgrenze zu bauen. Das Nebengebäude ist mit direktem Anschluss an das Hauptgebäude im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen jeweils an die östliche Grundstücksgrenze zu bauen. Das Nebengebäude kann eine Garage sein (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.2 In der abweichenden Bauweise „a2“ sind die Hauptgebäude im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen jeweils an die östliche Baugrenze zu bauen. Das Nebengebäude ist mit direktem Anschluss an das Hauptgebäude im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen jeweils an die östliche Baugrenze zu bauen. Das Nebengebäude kann eine Garage sein (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.3 In der abweichenden Bauweise „a3“ sind die Hauptgebäude im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen jeweils an die östliche Baugrenze zu bauen. Das Nebengebäude ist mit direktem Anschluss an das Hauptgebäude im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen jeweils an die westliche Baugrenze zu bauen. Das Nebengebäude kann eine Garage sein (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.4 In der abweichenden Bauweise „a4“ sind die Hauptgebäude im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen jeweils an die östliche Baugrenze zu bauen. Das Nebengebäude ist mit direktem Anschluss an das Hauptgebäude im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen jeweils an die westliche Baugrenze zu bauen. Das Nebengebäude kann eine Garage sein (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.5 In der abweichenden Bauweise „a5“ sind die Gebäude im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.6 In der abweichenden Bauweise „a6“ ist mit seitlichem Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze zu bauen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.7 Abweichend von den Abstandsflächen gem. § 8 LBauO dürfen Garagengeschosse und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Teilgebiet MU 2 ohne eigene Abstandsfläche errichtet werden.

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

- 4.1 Die in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 festgesetzten Baulinien dürfen gem. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO durch Vordächer auf einer Länge von max. 9,00 m um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- 4.2 In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 sind Gartenhäuser und Geräteschuppen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. In den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 5 sind Gartenhäuser und Geräteschuppen außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen bis zu einem maximalen Brutto-Rauminhalt von 50 m³ zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

- 4.3 Im Teilgebiet MU 2 sind Tiefgaragen, die ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in der für sie festgesetzten Fläche „TG“ zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 5.1 In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur in den für sie festgesetzten Flächen „St.“ zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 5.2 Im Teilgebiet MU 2 sind oberirdische Stellplätze nur in der für sie festgesetzten Fläche zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, soweit sie der Herstellung einer ebenen Nutzfläche auf Erdgeschossniveau dienen. Stützmauern zur Abfangung von Aufschüttungen entlang der Grenzen zum öffentlichen Raum sind in den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

8 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit „GL 1“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Planeintrag und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 50 dB(A) oder mehr (Nacht) nach der DIN 4109 angeordnet werden, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schallschutzanforderungen erforderlich sind.

10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

10.1.1 In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 und im Teilgebiet MU 2 sind die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht befestigte Grundstücksflächen) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche und im Teilgebiet MU 2 ist je angefangene 450 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 ist hiervon mindestens 1 Baum in straßenseitiger Zuordnung zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Vorgartenflächen sind, mit Ausnahme der Zufahrt zu notwendigen Stellplätzen/Garagen, den Stellplätzen selbst und eines bis zu 2 m breiten Zugangs zum Gebäude, zu begrünen. Flächige Steinschüttungen (z.B. Kies- oder Schottergärten) sind an Stelle der Begrünung nicht zulässig.

10.2 Begrünung des öffentlichen Raumes

Die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen sind mit offenen, mindestens 6 m² großen und begrüneten Baumscheiben vorzusehen. Alternativ sind im südlichen Abschnitt von Planstraße A, beginnend ab der Einmündung in die Hauptstraße, auf einer Länge von 40 m auch abgedeckte Baumscheiben mit Belüftungsöffnungen zulässig. Der Wurzelraum muss bei allen Baumpflanzungen ein Mindestvolumen von 12 m³ betragen und die Baumstandorte sind mit Baums substrat auszubauen. Die im Plan festgesetzten Bäume im öffentlichen Raum sind jeweils als standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und können jeweils bis zu 10 m in alle Richtungen verschoben werden.

10.3 Versickerungsfähige und klimagerechte Flächenbefestigung

Für private, befestigte Terrassen-, Wege- und Stellplatzflächen sowie für die Befestigung von Zufahrten und Zugängen sind versickerungsfähige Pflasterbeläge in sandfarbener oder hellgrauer Farbe oder in begrünter Ausfertigung zu wählen.

10.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind nur „insektenfreundliche“ Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 3.000 Kelvin liegen.

10.5 Niederschlagsentwässerung

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 ist das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück mittels Zisternen zurückzuhalten und zu versickern. Je Baugrundstück wird eine Zisterne mit einem wirksamen Rückhaltevolumen von

mindestens 4 m³ festgesetzt. Die zulässige Abflussmenge in den neuen Regenwasserkanal (Drosselabfluss) beträgt 0,5 l/s.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1.1 Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

1.1.1 Dachform

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 sowie in den Teilgebieten MU 1 und MU 2 sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach,
- Flachdach für Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5°.

Im Teilgebiet MU 3 sind die gem. Planeinschrieb festgesetzten Dachformen zulässig.

1.1.2 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist durch Planeinschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

1.1.3 Dachaufbauten in den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten

Dachaufbauten und -einschnitte, wie z.B. Zwerchhäuser, Gauben und Loggien, sind in den Teilgebieten WA 1 und WA 4 und im Teilgebiet MU 3 nicht zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte, wie z.B. Zwerchhäuser, Gauben und Loggien, sind in den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 5 und in den Teilgebieten MU 1 und MU 2 zulässig und dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten, wobei bei Zwerchhäusern und Gauben ein Abstand von mind. 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist.

Bei Gebäuden mit Flachdach sind untergeordnete Bauteile, wie z.B. Photovoltaik-/Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser oder Abluft- und Abgasrohre, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Photovoltaik-/Solaranlagen müssen mindestens 1,00 m von der Außenwand zurückspringen.

Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind im Teilgebiet MU 2 zwischen aneinandergrenzenden Satteldächern bis zu einer Höhe von 4,50 m über der Trauflinie zulässig.

Absturzsicherungen sind mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.

Photovoltaik-/Solaranlagen müssen bei geneigten Dächern in/auf der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

1.1.4 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen hellrot bis dunkelrot zulässig.

Zulässige Materialien für Dacheindeckungen sind Betondachsteine, Ziegel oder Schindeln.

Stark reflektierende Materialien wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie sind von den Festsetzungen über die Dacheindeckung ausgenommen.

Flachdächer sind mit einer Mindestschichtdicke von 15 cm Substrat und einer biologisch wirksamen Kräutersaat-Mischung oder alternativ durch eine gleichwertige Systemlösung extensiv zu begrünen.

1.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

1.2.1 Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.

1.2.2 Die Gebäudefassaden sind überwiegend in Form von Putzoberflächen, Naturstein und stets mit einer hellen Farbgestaltung auszuführen – entsprechend der Farbpalette KEIM Nr. 30, Nr. 32, Nr. 33, Nr. 35, Nr. 40, Nr. 41, Nr. 52, Nr. 54, Nr. 71, Nr. 140, Nr. 141, Nr. 9592.

1.2.3 Abfallsammelplätze sind entweder innerhalb der Gebäudehülle zu errichten oder müssen durch bauliche Elemente, Hecken oder Begrünungssysteme zum öffentlichen Raum optisch wirksam abgeschirmt werden.

1.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1.3.1 Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind in den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 bis zu einer Höhe von 1,50 m und als begrünter Zaun oder als Laubgehölzhecke zulässig. An der nördlichen Grundstücksgrenze des Teilgebietes WA 1 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m als begrünter Zaun oder als Laubgehölzhecke zulässig.

1.3.2 Im Teilgebiet WA 1 sind auch Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe und im gleichen Material wie die Gebäudefassade zwischen den Gebäuden und zu den Planstraßen A und B zulässig.

1.3.3 Im Teilgebiet WA 4 sind auch Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe und im gleichen Material wie die Gebäudefassade zwischen den Gebäuden und zur Planstraße E zulässig.

1.3.4 An der Grenze zum Friedhof im Bereich der Teilgebiete WA 2, WA 3 und WA 4 zwischen Friedhofstraße und Trauerhalle ist abweichend ein mit Efeu begrünter, 2 m hoher Metallgitterzaun zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Bezugshöhe ist jeweils die

- angrenzende Friedhofshöhe. Die bestehende Sandsteinmauer des Friedhofs ist durch geeignete Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung und Durchfeuchtung zu schützen.
- 1.3.5 Stützmauern zur Abfangung von Aufschüttungen entlang der Grenzen zum öffentlichen Raum sind in den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Stützmauern und Mauern zur Einfriedung sind an der nördlichen Grenze des Teilgebietes WA 1 unzulässig.
- 1.4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)
- 1.4.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung und an den Zufahrten im Bereich der Hauptstraße und der Burrweilerer Straße als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe in Form von einheitlich gestalteten Sammelwerbeanlagen zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- 1.4.2 Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von fünf Metern über der Straßenoberfläche zulässig. Als Straßenoberfläche gilt die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Dies gilt auch für Brandwände.
- 1.4.3 Skybeamer, Billboards (Plakatwände / Werbeplakate) oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw., als selbstleuchtende Werbung sind nicht zulässig.
- 1.4.4 Die Schrifthöhe von Buchstaben darf höchstens 0,5 m betragen. Embleme, wie z.B. Waren- oder Markenzeichen, können bis zu 0,7 m hoch und breit sein.
- 1.4.5 Die Werbung je Ladenbreite darf insgesamt eine Höhe von 0,5 m und eine Länge von mehr als 40 % der Ladenbreite nicht überschreiten; höchstens jedoch 5,0 m je Werbeanlage. Ausnahmsweise darf bei Ladenbreiten unter 6,0 m die Länge der Werbeanlage max. 50 % der Ladenbreite betragen. Die Tiefe des Buchstabengehäuses darf höchstens 0,2 m betragen.
- 1.4.6 Aussteckschilder sind bis zu einer Ausladung von 1,00 m zulässig. Ihre Ansichtsfläche darf 0,65 m² nicht überschreiten. Ausnahmen können bei handwerklich und künstlerisch gestalteten Aussteckschildern in Hinblick auf ihre Größe gewährt werden. Gehäuse dürfen höchstens 0,20 m tief sein. Straßenrechtliche Regelungen, nach denen das Lichtraumprofil von Gehwegen und Straßen freizuhalten ist, bleiben unberührt.
- 1.5 Antennen auf Gebäuden (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)
- Je Gebäude ist nur eine Empfangseinheit (Antenne/Satellit) zulässig.
- 1.6 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
- 1.6.1 In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 sind je Wohnung auf dem Baugrundstück 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

1.6.2 Im Teilgebiet MU 2 sind für Wohnungen bis 45 m² je ein Stellplatz, für Wohnungen bis 70 m² je 1,25 Stellplätze und für Wohnungen über 70 m² je 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

HINWEISE

1 DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land, An 44 Nr. 31, 76829 Landau beim Bauamt bereitgehalten.

2 Baugrund

Seitens des Büros umweltgeotechnik GmbH wurde im Jahr 2019 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Durch die festgestellten Baugrund- und Grundwasserverhältnisse in Abstimmung mit der Planung bestätigt sich eine bewertende Einstufung in die geotechnische Kategorie GK-2.

Zusätzliche geotechnische Untersuchungen zur Erweiterung des Erkundungsumfangs auf die Stufe einer geotechnischen Hauptuntersuchung nach DIN 4020 werden als nicht zwingend erforderlich angesehen. Allerdings sollten die geotechnischen Annahmen in den Ausführungsplanungen zum Straßen- und Kanalbau sowie zur Bebauung der zukünftigen Parzellen mit dem Unterzeichner abgestimmt werden.

Die Angaben im Gutachten basieren auf den vor Ort durchgeführten Aufschlüssen. Andere als die im Gutachten beschriebenen Bodenverhältnisse sind den Unterzeichnern sofort mitzuteilen.

3 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 5 Abs. 12 BBodSchG. 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 § 5 Abs. 12 BBodSchG der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24-26 (abrufbar unter: www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

4 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das ehemalige Schloss ein geschütztes Kulturdenkmal ist. Die Detailplanung für das Umfeld des Denkmals ist mit der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße – Abteilung Bauen und Umwelt abzustimmen.

Neben dem ehemaligen Schloss befinden sich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Prot. Pfarrkirche (als bauliche Gesamtanlage) sowie den alten Schulhäusern an der Hauptstraße 21, 23 und 25 weitere Kulturdenkmäler. Für all diese Kulturdenkmäler gilt neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch der Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Lt. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG darf eine bauliche Anlage in der Umgebung eines Kulturdenkmals nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so sind diese gem. § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

5 Archäologie

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um Baustrukturen im Umfeld des Schlosses (Fdst. Böchingen 5).

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 entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

Bedingungen

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) sowie durch Art. 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.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilung- en der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträgerfinanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

6 Artenschutz

Die folgenden Maßnahmen sind Bestandteile des städtebaulichen Vertrages und sind hier zur Information aufgeführt.

Gem. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag des Landschaftsökologie- und Umweltplanungsbüros „BIOPLAN“ vom 25.10.2019 leben im Planungsgebiet Mauereidechsen. Nach einer Begehung der Fläche im April 2020 durch das Institut für Naturkunde „Natur Südwest“ im Auftrag des Büros „BG Natur“ ist von rund 150 Mauereidechsen auszugehen.

Nach den in der Literatur benannten Werten für Reviergrößen zwischen 6 – 52 m² (BENDER et al., 1999; BAMMERLIN et al., 1996) wird zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs hier ein Durchschnitt von 25 m²/Weibchen angenommen (Männchen umfassen in der Regel 1-5 zusammenhängende Weibchenreviere). Unter Zugrundelegung der ermittelten Anzahl von derzeit 150 Individuen im Planungsraum ergibt sich eine Kompensationsflächengröße von insgesamt (75 Individuen x 25 m²) ca. 1.875 m². Die Vermessung der Hauptlebensräume auf dem Gelände ergibt lineare Lebensraumstrukturen mit einer Gesamtstrecke von 240 m.

Die Gemeinde Böchingen kann eine Fläche von 1.661 m² als Ausgleichsfläche zur Verfügung stellen. Durch einen Mehraufwand bei der Anlage der Habitatstrukturen kann die Aufnahmekapazität der Ausgleichsfläche für die Mauereidechse erhöht werden. Vorschlag hierzu: Auf der Fläche werden insgesamt acht lineare Steinschüttungen mit einer jeweiligen Länge von 15 m angelegt. In Verbindung mit Totholzinseln und Sandlinsen können diese beidseitig von den Tieren genutzt werden, wodurch die oben genannten 240 m erreicht werden (15 x 8 x 2).

Die Kompensationsmaßnahme für die Mauereidechsen wurde am 26.08.2020 abgeschlossen. Die Zählung und Umsiedlung der Mauereidechsen sind abgeschlossen. Im Rahmen der geplanten Baufeldfreimachung wird es zu keinem Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG kommen.

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG – z.B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen.

Rodung von Gehölzen

Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.

Gebäudeabbruch / -renovierung

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen sommerlichen Gebäudequartieren sind Gebäudeabbrucharbeiten im Dezember / Januar durchzuführen. Die Arbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Vor Abriss von Gebäuden und vor Renovierungsarbeiten ist im Vorfeld der Maßnahmen zu prüfen, ob in oder an den Gebäuden artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen oder eine geschützte Lebensstätte unterhalten. Sollten dabei geschützte Lebensstätten oder Tiere

gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären. Je nach nachgewiesener Tierart und Lebensstätte sowie Entwicklungsstadium der Tiere bestehen grundsätzlich unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten. Während der Abstimmung und bis zur vollständigen Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen ruhen die Arbeiten in dem betreffenden Bereich. Die Ergebnisse der Baubegleitung sind zu dokumentieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass sensible Bereiche, z.B. Gauben, bei Abriss oder Renovierung von Hand demontiert werden sollen, damit mögliche Quartiere rechtzeitig wahrgenommen werden können.

7 Leitungen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Sofern Leitungen im Straßenkörper oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (= innerhalb eines Bereiches von 40 m zur Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind dem Landesbetrieb Mobilität Speyer rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für die Planung und den Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes aufgrund der Größe des Plangebiets sehr frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Die erforderliche Errichtung und Situierung von zwei Transformatorstationen im Bereich des Plangebietes werden mit dem Stromversorger abgestimmt. Als mögliche Standorte kommen

öffentliche sowie private Flächen in Frage. Die Freileitungen im Bereich der Bestandsgebäude in der Hauptstraße, die im Zuge der Baumaßname abgerissen werden, entfallen.

8 Radonpotenzial

Aus der Radonprognose-Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau geht hervor, dass das Plangebiet in einem Bereich mit intensiver Bruchtektonik liegt, in dem ein erhöhtes bis lokal hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann (meist eng an tektonische Bruchzonen und Klüfte gebunden).

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Entscheidung der Bauplaner und Bauherren sein, ob das Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist bzw. ggf. bauliche Vorsorgemaßnahmen erforderlich sind.

Zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz sollten die Ergebnisse von Radonmessungen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz übermittelt werden.

9 Geologie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis „Böchingen“. Inhaberin der Berechtigung für Kohlenwasserstoffe ist die Firma Wintershall Dee GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160, 34119 Kassel. Eine Abstimmung mit der Inhaberin wird empfohlen.

10 Umgang mit Funden von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen

Über Funde von Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt unverzüglich zu informieren.

11 Löschwasserversorgung

Bei der Neuplanung sind die Anforderungen an die ausreichende Dimensionierung auch hinsichtlich des Löschwasserbedarfs zu berücksichtigen. Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz aus dem öffentlichen Netz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W 331 „Hydrantenrichtlinie“ sicher zu stellen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Bauverbotszone

Gem. § 22 Abs. 1 LStrG dürfen Hochbauten an Landesstraßen (hier: L 512) in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten nicht errichtet werden. Dies gilt auch Werbeanlagen. Dies gilt nicht, soweit ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) entspricht, der zumindest die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast, bei Ortsdurchfahrten in der Baulast der Gemeinden der für die freie Strecke zuständigen Straßenbaubehörde, zustande gekommen ist. Eine Zustimmungs-/Genehmigungspflicht bei baulichen Anlagen bleibt dennoch bestehen.

2 Baubeschränkungszone

Bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Werbeanlagen, ggf. Einfriedungen) bedürfen in einem Bereich bis 40 m parallel der L 512 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) zu ihrer Errichtung der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebs Mobilität Speyer. Dies gilt nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht (§ 9 BauGB), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Eine Zustimmungs-/Genehmigungspflicht bei baulichen Anlagen bleibt dennoch bestehen.

3 Denkmalschutz

Das Kulturdenkmal „ehemaliges Schloss (Sektkellerei)“ wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Des Weiteren werden die Protestantische Pfarrkirche sowie die alten Schulhäuser in der Hauptstraße 21 und 25, die sich alle außerhalb des Geltungsbereichs befinden, aber unmittelbar an diesen angrenzen, als bauliche Gesamtanlage und als Einzelanlagen im Plan entsprechend gekennzeichnet.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).