



Gemeinde Billigheim-Ingenheim

Ortsteil Mühlhofen Bebauungsplan "Nördliche Oberdorfstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

19.10.2016

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

07ZSO16029

Gemeinde Billigheim-Ingenheim

Bebauungsplan „Nördliche Oberdorfstraße“ in Mühlhofen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3) (§ 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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In MI 1 und MI 2 ist keine Grundflächenzahl festgesetzt. Vorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einzufügen.

In MI 3 beträgt die Grundflächenzahl 0,6. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

1.2.2 Wandhöhe, Firsthöhe

In MI 1 und MI 2 ist keine Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Vorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einzufügen.

In MI 3 beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m. Sie bemisst sich von der Höhe des angrenzenden Weges in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 11,50 m. Sie bemisst sich von der Höhe des angrenzenden Weges 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 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ziffer 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist dabei zu beachten.

1.4 Bauweise

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

In MI 1 und MI 3 ist eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Hauptgebäude sind zwingend als einseitige seitliche Grenzbebauung zu errichten. Ausnahmsweise können auch Nebengebäude oder Garagen als Grenzbauten errichtet werden. Sofern im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt, ist die anzubauende Grenze zu beachten.

In MI 2 ist eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Bei Grundstücksbreiten unter 12 m sind Hauptgebäude zwingend als beidseitige seitliche Grenzbebauung zu errichten. Über 12 m Grundstücksbreite kann eine einseitige seitliche Grenzbebauung vorgesehen werden. Ausnahmsweise können auch Nebengebäude oder Garagen als Grenzbauten errichtet werden.

Sofern keine Grenzbebauung zugelassen ist, sind die Abstandsflächen gemäß LBauO zu beachten.

1.5 Baulinien, Baugrenzen

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

Im gesamten Plangebiet sind die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zu beachten.

1.6 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sofern im zeichnerischen Teil festgesetzt sind die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen zu beachten. Abweichungen bis 5 Grad sind zulässig.

1.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

1.8 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich zusätzliche ober- und unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Erforderliche Änderungen oder Sicherungen der Leitungen sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

1.9 Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken ausreichend dimensionierte Retentionszisternen anzuordnen. Diese sind mit einem zusätzlich nicht privat nutzbarem Rückhalteteilvolumen vorzusehen. Ein Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem ist herzustellen.

Die Dimensionierung der Zisterne ist mit der Wasserbehörde abzustimmen.

1.10 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen dienen der gärtnerischen Nutzung. Die diesem Zweck dienende Nebengebäude dürfen innerhalb der Grünflächen errichtet werden.

1.11 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zur Einräumung eines Leitungsrechtes (Schutzstreifen 20 kV-Leitung) ist nachrichtlich ausgewiesen. Ein Abbau der Leitung ist vorgesehen.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zulässig. Nach Abbau der Leitung entfällt diese Einschränkung.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Dächer

Zulässig in MI 1 sind für Hauptgebäude Satteldächer und Krüppelwalmdächer, in MI 2 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 50 Grad.

Zulässig in MI 3 sind für Hauptgebäude Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28 bis 40 Grad.

Nebengebäude und Garagen dürfen auch mit Pultdächern oder flacher geneigten Satteldächern errichtet werden.

Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind allgemein zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausbildung als Schleppgaube.
- Einzelne Dachgauben max. 1/3, Summe aller Dachgauben auf einer Dachseite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.

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

Unbebaute Flächen der Baugrundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und mit überwiegend gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.

Anhang Pflanzenliste

Bäume:

Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. mind. 12 - 14 cm, (3 x verpflanzt)

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grünerle	<i>Alnus incana</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>

Sträucher:

Qualität: Mindestgröße 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell- Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Büschel-Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos spec.</i>
Japanische Zierquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>
Garten-Weigelia	<i>Weigela japonica</i>

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

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 vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit mit der Denkmalbehörde rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.

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) 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.

Die genannten Punkte entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

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 Maßnahme erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

3.3 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.

3.4 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, 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.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Hochwasser

Nördlich des Feldweges befindet sich das durch RVO vom 16.12.2014 festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Klingbaches. Bei der Erschließung ist diesem Sachverhalt (Grundwasserstand) Rechnung zu tragen.

Insbesondere bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer kann es im anschließenden System zu Überlastungen kommen. Zu hinterfragen ist auch die hydraulische Leistungsfähigkeit des anschließenden Systems.

3.6 Leitungsrechte

Die Erschließung der Baugrundstücke ist in rechtlicher Hinsicht erst dann gegeben, wenn Kanal- und Wasserleitungen auf fremden Grundstücken durch Grunddienstbarkeit dinglich gesichert wurden (§ 10 Abs. 3 der Allgemeinen Entwässerungssatzung der VG Landau-Land v. 15.05.09, § 11, Abs. 5 der Allgemeinen Wasserversorgungssatzung vom 11.10.01)

3.7 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.