



Bebauungsplan-Entwurf

„Neue Ortsmitte“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Textliche Festsetzungen

Juni 2014 öffentliche Auslegung

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (Örtliche Bauvorschriften)

nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen

Abt. 220 Stadtplanung

Amalienstraße 6

67434 Neustadt an der Weinstraße

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90, die zuletzt am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte Berücksichtigte Änderung: § 64, 66 und 87 geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: § 56 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl. S. 72).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl 2005, S. 387), letzte berücksichtigte Änderung: Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. 402).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: § 25a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 8 und 11 geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280), diese Änderungen aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

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

1.1 Im Plangebiet ist ein "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht Bestandteil der Mischgebiete werden und somit nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe in Form von Nachtlokalen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter oder Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist.

1.2 Nachweis erforderlicher Schalldämmmaße

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden. (Siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[-]	[dB]	[dB]	[dB]
II	56-60	35	30	30
III	61-65	40	35	30
IV	66-70	45	40	35
V	71-75	50	45	40

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den Fassaden im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche, z.B. aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schlaf- und Kinderzimmer sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art auszustatten, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass vor dem Fenster eines Schlaf- oder Kinderzimmers ein Wert von 50 dB(A) eingehalten wird.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung von Geschossigkeiten als Mindest- und Maximalangabe sowie durch die Gebäudehöhe.

- 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) wird begrenzt durch die maximale Gebäudehöhe (GH) als NN-Höhe. Die Gebäudehöhe ist bestimmt durch den höchsten Punkt der Dachhaut (=Firsthöhe) bzw. den oberen Abschluss der Attika. Untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Schornsteine dürfen die festgesetzte GH geringfügig überschreiten.

3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Plangebiet ist u. a. die "abweichende Bauweise" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind im Bereich a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Gebäude – analog zur offenen Bauweise – mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.
Im Bereich a2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO) sind zulässig Gebäude – analog zur offenen Bauweise – mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkungen. Weiter sind im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Grenzbebauungen zulässig.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der „Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze“ zulässig.
- 4.2 Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Auf der privaten Grünfläche sind standorttypische Laubgehölze gemäß Pflanzenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (Anlage 1) anzupflanzen. Das Anpflanzen von Koniferen und Exoten ist nicht zulässig.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20), zum Teil in Verbindung mit Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.1 Maßnahme M1 – Gestaltung Uferbereich Kanzgraben/Ansaat Feuchtwiese
Der Uferbereich des Kanzgrabens ist naturnah zu gestalten. Hierzu sind die Uferflächen in unterschiedlichen Ausformungen und Neigungen auszubilden. Die technischen Arbeiten zur Herstellung des Geländes sind auf Grund der ökologischen Sensibilität nur innerhalb der Vegetationsruhe (Monate Oktober bis März) durchzuführen.
Bestehende Vegetationsstrukturen sind weitest möglich zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind neophytenreiche Bestände. Invasive Arten wie Springkraut, Goldrute und Robinie sind im Zuge der Maßnahme nachhaltig zu entfernen. Im ersten Jahr sind 2 Schröpfungsschnitte durchzuführen um unter anderem das Aufkommen und die Ausbreitung des invasiven Springkrauts zu unterdrücken.

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (10 m breiter Gewässerentwicklungskorridor) ist mit einer Feuchtwiesenmischung (regionales Saatgut mit min. 50 % Kräuteranteil) einzusäen.

Die Fläche ist durch eine 1-bis 2-schürige extensive Mahd oder extensive Beweidung zu pflegen. Der erste Schnitt ist Ende Juni, der zweite Schnitt ab September durchzuführen.

Die Maßnahme erfolgt im direkten Anschluss an die Fertigstellung des Korridors im Frühjahr.

6.2 Maßnahme M2 - Neupflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen
Im Gewässerentwicklungskorridor sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen.

Pflanzenarten: Arten des Bach-Erlen-Eschenwaldes und des Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes:

Hochstamm: Schwarzerle, Esche, Traubenkirsche

Heister: Schwarzpappel, Stieleiche

Strauch: Ohrweide

Pflanzqualität: Sträucher, Str, 2xv 60-100 o.B., Heister, Größe 125-150 cm, 2xv, o.B. und Hochstämme, STU 10-12, 3xv, m.B.

6.3 Maßnahme M3 - Eingrünung / Bepflanzung der Retentionsmulden

Das im Plangebiet auf versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, ist über Retentionsmulden abzuleiten.

Die entsprechenden Kernbereiche sind als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser i. V. mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von offenen, grasbewachsenen Gräben zur Ableitung des Niederschlagswassers sowie die Anlage von Wegen zulässig. Die Flächen sind wie folgt zu entwickeln: Initialansaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung (Regionalen Feuchtwiesenmischung mit min 50 % Kräuteranteil) sowie lockere Gehölzpflanzung (max. 10% der Fläche) mit standortgerechten und heimischen Gehölzen (Pflanzen gem. Artenliste). Die Fläche ist, soweit entwässerungstechnisch möglich, extensiv zu pflegen (1 bis 2 mal Mähen pro Jahr und Abfuhr des Mahdgutes); stellenweise kann auch eine freie Vegetationsentwicklung zugelassen werden.

Sind über die festgesetzten Kernbereiche hinaus Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken erforderlich, sind diese entsprechend den Festsetzungen für die Kernbereiche zu entwickeln.

6.4 Maßnahme V4 - Erhalt / Sicherung der Eidechsenhabitate

Um Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse und somit die Erfüllung von Verbotstatbeständen des §44 BNatschG zu vermeiden, ist die an der östlichen Grenze des Plangebietes gelegene Verwaltung dauerhaft zu erhalten und während der gesamten Bauzeit durch einen Bauzaun zu sichern.

6.5 Maßnahme C1 - Habitatverbesserung - Anlage von Eidechsenhabitaten (Sandhügel / Steinhäufen) (CEF-Maßnahme; Zielart: Zauneidechse)

Die Fläche östlich des Kasernengebäudes ist eine Ruderalfläche mit kleinräumiger Lagerung von Erdaushub, Palettenstapel, etc. sowie vegetationsarmen Kleinstrukturen und besitzt somit gute Habitatbedingungen. Zum Ausgleich des Eingriffs in diese Habitate sind südlich des Altenheims, entlang der dort verlaufenden Böschung, 3 Stein-/Sandhäufen zu errichten, welche der Zauneidechse als potentieller Ausweichraum dienen sollen. Diese Strukturen werden auf einer kurzrasigen Fläche, entlang der bestehenden Verwallung hergerichtet. Die Aufschüttungen sind jeweils mit einer Mindestgröße von 2x5 m herzustellen. Gleichzeitig ist der umgebende Boden ca. 40 cm tief mit sandigem Substrat anzureichern, so dass gute Eiablagebedingungen gegeben sind. Die baulichen Maßnahmen sind zwischen September und Mai vor der Bauausführung auszuführen.

Die Flächen sind dauerhaft von Verbuschung freizuhalten. Im zweijährigen Turnus sind die Steinstrukturen von eventuell aufkommenden Gehölzen wie Brombeeren etc zu befreien.

Die zu schaffenden Strukturen dienen der Zauneidechse als Sommerhabitat, Überwinterungs- und Eiablageplatz.

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB /

7.1 Eingrünung

Straßenbegleitende Gehölze

Im Straßenraum und auf den Park-/Stellplätzen sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Es ist je sechs Parkplätze ein Baum zu pflanzen.

Mindestqualität Sträucher: Strauch verpflanzt, 175-200 cm.

Mindestqualität Bäume: Hochstamm 3xv mB StU 10-12

Der Anteil an Bäumen in der Gehölzpflanzung sollte zwischen 5 und 10 % liegen.

Pflanzausfälle, abgestorbene oder kranke Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7.2 Erhalt von Gehölzen

Die Gehölzreihe westlich des Kanzgrabens ist während der Arbeiten zu sichern und dauerhaft zu erhalten (s. M1). Ebenfalls sind die Platane und die Winterlinde im Geltungsbereich gegen Beschädigung während der Arbeiten zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Verkehrssicherheit ist im Vorfeld von einem Baumsachverständigen zu prüfen.

8 Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften § 9 Abs. 6 BauGB

8.1 Das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, weist auf folgendes hin:

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wird diese, sofern notwendig, überwachen können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Sei-

te 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologische Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

8.2 Hinweise für Erschließungsträger:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.3 Geplantes Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der geplanten Zone III b des Wassergewinnungsgebiets Benzenloch der Gemeinde Hassloch.

9 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 (1) LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB

Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind geneigte Dächer in Form von Pult-, Sattel- oder Walmdächern sowie Flachdächer bei zurücktretendem Attikageschoss. Bei Errichtung von geneigten Dächern sind Dachneigungen von 30-45° zulässig.

Dacheindeckung: Papp- oder Foliendächer sowie durchscheinende Eindeckungen sind unzulässig. Andere Farbtöne als schwarz, anthrazitgrau, braun, rotbraun und rot sind nicht zulässig. Glasierte Dachziegel bzw. Dachpfannen sind nicht zulässig.

Dachbegrünung /Installation von Solaranlagen

Ebene oder schwach geneigte (< 10°) Dachflächen von Gebäuden und Carports sind mit Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen und extensiv zu unterhalten. Alternativ ist auch die Installation von Solaranlagen möglich.

Einfriedung

Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu 1,20 m Höhe zugelassen. Die Höhe der Einfriedungen wird über Oberkante der Straßenebene an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenrand) gemessen.

Für alle Einfriedungen sind senkrecht strukturierte Zäune, Mauern oder Mauern mit aufgesetzten Zäunen oder Drahtzäune zulässig.

Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten ebenfalls als Einfriedung.

Es sind Sträucher und Bäume gemäß Artenverwendungsliste in Anlage 1 zu verwenden.

Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz- oder Rangierfläche oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je 350 m² angefangene überbaute Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Minimierung der Versiegelung

Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Freiflächen sind für Zufahrten, Wege, Stellplätze usw. ausschließlich wasserdurchlässige Materialien, wie bspw. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt andere Beläge verwendet werden müssen. Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, gilt dies auch für die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen.

Neustadt an der Weinstraße, den 16. Juni 2014

S T A D T V E R W A L T U N G

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister