

Stadt Eisenberg (Pfalz)



**Bebauungsplan
“Wingertsberg Teil E“
in der Stadt Eisenberg (Pfalz)
Donnersbergkreis**

**Textliche Festsetzungen
Genehmigungsfähige Planfassung**



Luftbild, 67304 Eisenberg
Quelle: www.lanis.rlp

Juni 2023

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. S. 3634) einschließlich der zuletzt geänderten Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S. 58), einschließlich der zuletzt geänderten Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), einschließlich der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), einschließlich der zuletzt geänderten Fassung
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 einschließlich der zuletzt geänderten Fassung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Abs. 3 sind nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

1.2.1 Das Maß der überbaubaren Fläche wird mit 0,4 GRZ festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in Abweichung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nur um max. 25% überschritten werden darf.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Das Höchstmaß der Gebäude wird durch die Angabe der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Im WA1 ist die Firsthöhe auf 11,0 m und die Traufhöhe mit 7,0 festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der Gebäudeachse der das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Der Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe befindet sich in der Planstraße B mit einer Höhe von 199,50 m ü NHN im Kreuzungsbereich mit der Planstraße A.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In dem Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Danach werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser errichtet.

1.3.2 Nebenanlagen für Versorgung (§ 14 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur bis zu einem umbauten Raum von max. 15 m³.

Stellplätze, Garagen und Carports sind darüber hinaus sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

1.4 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind Wohnstraßen.

1.4.1 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):

1.4.2

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO

2. Festsetzungen nach LBauO RLP

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

2.1.1 Dachformen und Dachneigung Wohngebäude

In den Baugebieten sind Wohngebäude mit einer max. Dachneigung von 15° bis 40° zulässig. Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

2.1.2 Dachformen von Garagen, Carports

In den Baugebieten sind nur Garagen und Carports mit begrünten Flachdächern (extensive oder intensive Dachbegrünung) zulässig. Die Dachbegrünungen müssen eine Schichtdicke von mind. 10 cm haben.

Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den begrünten Garagendächern ist zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

2.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 25% der Fläche sind mit Gehölzen (Hecken, Gehölzgruppen) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2.2 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

2.2.3 Talseitig der Gebäude sind Abgrabungen des bestehenden Geländes nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Im Bereich der Abstandsflächen nach § 6 LBauO ist das Gelände der Geländehöhe des jeweiligen Nachbargrundstückes anzupassen.

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs.1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Einfamilienhaus mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück sicherzustellen sind.

Für sonstige Nutzungen ist entsprechend der jeweiligen Nutzung, die in der „Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ (Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, 24.Juli 2000) angeführte Stellplatzrichtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

C Landespflegerische / grünordnerische Festsetzungen

3.1 Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) und Verbot von Steingärten

Auf den Privatgrundstücksflächen sind mindestens 50 % der Flächen mit gebietsheimischen Arten gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anhang) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die gesetzlich vorgegebenen Pflanzabstände, sind zu beachten. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Als Beitrag zum Klimaschutz (Schutz vor Erwärmung) gilt ein Verbot von Stein- und Kiesgärten.

Die Vorgärten sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge (Steingärten) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Hausfront und Straßenverkehrsfläche.

3.2 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind zu 25 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 (siehe Anhang) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Das Entwicklungsziel einer neu angelegten Streuobstwiese ist in Teilbereichen der Flächen umzusetzen.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planzeichnung sind zu sichern und zu erhalten. Gehölzbestände im Umfeld des Baugebietes wie die Einzelbäume südlich der Bundesstraße B 47 und die Baumhecke sind, soweit sie nicht durch die Baumaßnahmen unmittelbar betroffen sind, zu erhalten und während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen.

Es sind einheimische Pflanzen der Artenliste 1 und 2 für Nach- und Ergänzungspflanzungen zu wählen. In den Flächen B1 und B2 gelten die Maßnahmenfestsetzungen des Landespflegerischen Begleitplanes.

B1: Die öffentlichen Grünflächen sind zusätzlich naturnah zu gestalten und als Streuobstwiese und einer Wallhecke zu ergänzen und anzulegen.

B2: Pflanzung am Südosten

Im Südosten des Plangebietes ist die Böschung mit Gehölzbestand jüngerer Ausprägung zu sichern und zu erhalten.

3.4 Anfallendes Oberflächenwasser

Auf den Baugrundstücken ist Niederschlagswasser mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 Liter pro m² versiegelter Fläche zurückzuhalten. Zur Rückhaltung sind zulässig:

- bewachsene, maximal 30 cm tiefe Erdmulden,
- Zisternen mit eingebautem Drosselabfluss. Bis zum Drosselabfluss kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Der Drosselabfluss des als Rückhaltung verwendeten Teils der Zisterne

wird auf 0,5 Liter pro Sekunde festgesetzt.

- Dachbegrünungen mit einer Schichtdicke von mind. 10 cm werden mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m² angerechnet.

Der Nachweis über die Rückhaltegruben oder Zisternen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

3.5 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden durch den Bauträger übernommen.

4.6 Kompensationsmaßnahmen

Die auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG für den möglichen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet und sind auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu realisieren. Hierzu gehören auch die Maßnahmen der externen Ausgleichsfläche in Quirnheim auf dem Flurstück Nr.536/1.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Hinweise zu Boden und Baugrund

1.1 Allgemeine Hinweise

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 19731, DIN 18915, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen). Werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2 Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Aus diesem Grund ergeben folgende Hinweise:

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) 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. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. 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.

3 Ordnungswidrigkeiten § 87 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, werden Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

4 Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

E PFLANZLISTE - ARTENLISTE (Anhang)

4. Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Flatterulme (*Ulmus laevis*),
Spitzahorn (*Acer platanoides*),
Winterlinde (*Tilia cordata*),
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Walnuß (*Juglans regia*),
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feldahorn (*Acer campestre*),
Wildapfel (*Malus silvestris*),
Wildbirne (*Pyrus pyaster*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Zwetschge (*Prunus domestica*),
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*),
Traubekirsche (*Prunus padus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus mas*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Waldhasel (*Corylus avellana*),
Eingegriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Spindelstrauch (*Euo-nymus europaeus*),
Linguster (*Ligustrum vulgare*),
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xy-losteum*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Heckenrose (*Rosa canina*),
Salweide (*Salix caprea*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

4.1 Artenliste 2

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Feldahorn (*Acer campestre*),
Wildapfel (*Malus silvestris*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*),
Wildbirne (*Pyrus pyaster*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus mas*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Waldhasel (*Corylus avellana*),
Eingegriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Heckenrose (*Rosa canina*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Aufgestellt:

SEILER – Ingenieure & Architekten GmbH
Gartenstraße 8, 55232 Alzey

Alzey, im Juni 2023



Jochen Schmihing