



Ortsgemeinde Altrip

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier Goethestraße“

nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf | 21.04.2020



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Auftraggeber

Peter Ostermayer Wohnbau GmbH

In der Kehl 22
67122 Altrip

Verfahrensführende Kommune

Ortsgemeinde Altrip

vertreten durch die

Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen

Ludwigstraße 99
67165 Waldsee

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind Wohnen, Gebäude und Räume für freie Berufe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Als ergänzend zulässig wird in diesem Zusammenhang die Errichtung von Tiefgaragen sowie baulichen Anlagen festgesetzt, die den vorstehenden Nutzungsarten dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional untergeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere oberirdische überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Im Rahmen der vorgenannten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a S. 1 BauGB).

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) jeweils als Höchstmaß.

2.1 Begriffsbestimmung

Als **unterer Bezugspunkt** für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird die Bestandshöhe an der als „Bezugspunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: $x = 463378.0150$ $y = 5475443.5390$) auf der Goethestraße bestimmt.

Die festgesetzten **maximalen Gebäudehöhen (GH_{max})** werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika). Bei Staffelgeschossen ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion des Staffelgeschosses inklusive der Substratschicht einer etwaigen Dachbegrünung maßgebend.

2.2 Grundflächenzahl

Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

Ausnahmsweise sind jedoch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei Ermittlung der zulässigen GRZ, nicht mitzurechnen, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 0,40 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO)

Entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist, zur Errichtung von Terrassen und Balkonen, ein Vortreten über die Baugrenzen um 0,50 m auf einer Länge von 5,0 m je Bauteil zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Baugrenze entlang der Goethestraße.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen sowie die Erschließung der Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

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

5.1 Landespflegerische / Grünordnerische Maßnahmen

5.1.1 Maßnahme M1 – Begrünung der Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hierfür sind die Flächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste A (siehe Kapitel D) zu bepflanzen. Für kleinere Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Gebäudefertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Hinweis: Auch eine Bepflanzung mit Großsträuchern (ab 40 cm Überdeckung) sowie mit Kleinbäumen (ab 60 cm Überdeckung) ist im Bereich der unterbauten Grundstücksflächen (Tiefgarage) möglich.

5.1.2 Maßnahme M2 – Begrünung von Stellplatzflächen

Für jeden vierten, oberirdischen Stellplatz ist, in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen, ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

5.1.3 Maßnahme M3 – Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 12° Neigung) sind zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste C (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind die gesetzlichen Vorgaben sowie die im Rahmen des Gutachtens „Baumkontrolle bezüglich Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten & Herleitung des Untersuchungsumfanges für die artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie“ (01/2020) (als Anlage beigefügt) des Büros SFN-Planer aus Wiesloch in Zusammenarbeit mit dem staatlich geprüften Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung Michael Ziegler, Baumpflege & Sachverständigenbüro aus Speyer getroffenen Aussagen zwingend zu beachten.

Nähere Erläuterungen sind dem Kapitel C Punkt 1 zu entnehmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO)

1. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C. VORHABEN

Im Rahmen der vorgenannten planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nebst den ergänzenden textlichen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Bereich des Vorhabenplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a S. 1 BauGB).

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Grundlage für die nachfolgend gelisteten Maßnahmen stellt das Gutachten „Baumkontrolle bezüglich Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten & Herleitung des Untersuchungsumfanges für die artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie“ (01/2020) (als Anlage beigefügt) des Büros SFN-Planer aus Wiesloch in Zusammenarbeit mit dem staatlich geprüften Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung Michael Ziegler, Baumpflege & Sachverständigenbüro aus Speyer dar.

- § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

Hinweis: Nach Prüfung durch den Fachgutachter (staatlich geprüfter Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung Michael Ziegler, Baumpflege & Sachverständigenbüro, Speyer) am 09.01.2020, bei der keine Hinweise auf potentielle Quartier- und Brutmöglichkeiten (Baumhöhlen, Spalten, Astabbrüche, abstehende Rindenteile) nachgewiesen werden konnten, erfolgt eine abschnittsweise Rodung der einzelnen Gehölze, um die teilweise mit Efeu bewachsenen Bereiche nochmals auf potentiell vorhandene, vom Boden nicht erfassbare Quartiermöglichkeiten kontrollieren zu können.

Sollten Höhlen vorhanden sein, sind diese vor Fällung auf schlafende Fledermäuse und brütende Vögel zu überprüfen. Fällungen sind grundsätzlich nur bei nachgewiesenem Nichtbesatz der Höhlen zulässig! Werden Vorkommen festgestellt, ist ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu erarbeiten.

- § 24 (3) LNatSchG

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

- Zur Überprüfung des Vorkommens streng geschützter Reptilienarten werden ab April vier Begehungen des Vorhabenbereiches durchgeführt. Werden Eidechsen nachgewiesen, werden diese visuell erfasst und das Alter (adult, sub-adult, juvenile) sowie die Geschlechtszugehörigkeit adulter Tiere anhand kennzeichnender Merkmale wie Größe, Färbung und Musterung bestimmt. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu erarbeiten.

2. Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. 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.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt

E. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Liste ist nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

| | | | |
|--|---------|------------------------------------|---|
| Bäume (ausgenommen Obstbäume): | | Beerenobststräucher: | |
| - sehr stark wachsende Bäume: | 4,00 m* | - Brombeersträucher | 1,00 m |
| - stark wachsende Bäume | 2,00 m | - alle übrigen Beerenobststräucher | 0,50 m |
| - alle übrigen Bäume | 1,50 m | Hecken: | |
| Obstbäume: | | - Hecken bis zu 1,0 m Höhe | 0,25 m |
| - Walnusssämlinge | 4,00 m* | - Hecken bis zu 1,5 m Höhe | 0,50 m |
| - Kernobst, stark wachsend | 2,00 m | - Hecken bis zu 2,0 m Höhe | 0,75 m |
| - Kernobst, schwach wachsend | 1,50 m | - Hecken über 2,0 m Höhe | einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m |
| Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher): | | | |
| - stark wachsende Sträucher | 1,00 m | | |
| - alle übrigen Sträucher | 0,50 m | | |

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – *Populus*) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

1. Pflanzliste A: Maßnahme M1 – Begrünung der Grundstücksflächen

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

| | |
|-------------------------------|-------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Aesculus hippocastanum</i> | Roskastanie |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Malus silvestris</i> | Wildapfel |
| <i>Prunus avium</i> | Wildkirsche |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Sorbus domestica</i> | Speierling |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Buddleja davidii</i> | Sommerflieder |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonimus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Weinrose |
| <i>Rosa spinosissima</i> | Bibernellrose |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

2. Pflanzliste B: Maßnahme M2 – Begrünung von Stellplatzflächen

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

| | |
|----------------------------|-------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Corylus colurna</i> | Baumhasel |

3. Pflanzliste C: Maßnahme M3 – Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese

garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

| | |
|--|------------------------|
| <i>Sedum album in Sorten</i> | Weißer Mauerpfeffer |
| <i>Sedum caucicola</i> | September-Fetthenne |
| <i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“ | Gold-Fetthenne |
| <i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“ | Mongolen-Fetthenne |
| <i>Sedum reflexum</i> | Tripmadam |
| <i>Sedum sexangulare</i> | Milder Mauerpfeffer |
| <i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“ | Große Pracht-Fetthenne |
| <i>Sedum spurium in Sorten</i> | Kaukasus-Fetthenne |
| <i>Sempervivum-Hybriden</i> | Dachwurz-Hybriden |

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Altrip, den

.....

Volker Mansky
(Ortsbürgermeister)